Hlavní město Praha

ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 36/109
ze dne 11.9.2026

k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 1572/30, jehož součástí je stavba bez čp/če, parc. č. 1572/31, parc. č. 1572/33, vč. nízké betonové rampy a parc. č. 1572/38, vč. dlážděného chodníku, vše v k.ú. Čakovice, obec Praha z vlastnictví společnosti České dráhy, a.s. do vlastnictví hlavního města Prahy

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

úplatné nabytí pozemků

parc. č. 1572/30 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 258 m^2, jehož součástí je stavba bez čp/če, sestávající ze zděné části, včetně podezdívky a neopláštěného dřevěného přístřešku bez podezdívky

parc. č. 1572/31 (ostatní plocha, dráha) o výměře 247 m^2

parc. č. 1572/33 (ostatní plocha, dráha) o výměře 3739 m^2, včetně nízké betonové rampy před lávkou přes kolejiště a

parc. č. 1572/38 (ostatní plocha, dráha) o výměře 23 m^2, včetně stavby dlážděného chodníku z kamenných kostek, vše v katastrálním území Čakovice, obec Praha, zapsaných v KN na LV 1509 z vlastnictví společnosti České dráhy, a.s., IČO: 70994226, se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1, do vlastnictví hlavního města Prahy za celkovou kupní cenu ve výši 10.779.454,40 Kč, vč. DPH, 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-14144
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

Stejnopis č.

VS5552120
č. zak. 8XPH00338914

K U P N Í S M L O U V A
č. prodávajícího: 55521/20-O32
č. kupujícího č. KUP/83/07/00…./2026

kterou uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen jako **„občanský zákoník“**)
(dále jen jako **„smlouva“**)

České dráhy, a.s.
se sídlem: Praha 1, Nábřeží L.Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsaná v obchodním rejstříku pod sp.zn. B 8039 vedenou u Městského soudu v Praze
zastupující osoby: **********, předseda představenstva a **********, člen představenstva
IČO: 70994226, DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Praha 1
č.ú.: 20001-38309011/0100, v.s.: 5552120
(dále jen **„prodávající“**)

a

hlavní město Praha
se sídlem: Mariánské náměstí 2, Praha 1, PSČ 110 00
zastoupené: Mgr. Pavlou Dytrychovou, ředitelkou odboru majetkových agend Magistrátu hlavního města Prahy
IČO: 00064581, DIČ: CZ00064581
(dále jen **„kupující“**)

(oba dále jen jako **„smluvní strany“**)

I.

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 1572/30 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, parc. č. 1572/31 (ostatní plocha), parc. č. 1572/33 (ostatní plocha) a parc. č. 1572/38 (ostatní plocha) v katastrálním území Čakovice (dále jen **„k. ú. Čakovice“**), obec Praha, zapsaných

na listu vlastnictví č. 1509 pro k. ú. Čakovice u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

2. Vlastnické právo k předmětu prodeje uvedenému v odst. 3 tohoto článku nabyl prodávající na základě zákona č. 77/2002 Sb., o akciové společnosti České dráhy, státní organizaci Správa železniční dopravní cesty a o změně zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů.

3. Předmětem prodeje jsou:

- **pozemek parc. č. 1572/30** (zastavěná plocha a nádvoří), **jehož součástí je stavba bez čp/če,** sestávající ze zděné části, včetně podezdívky a neopláštěného dřevěného přístřešku bez podezdívky,

- pozemek parc. č. 1572/31 (ostatní plocha)**,**

- pozemek parc. č. 1572/33 (ostatní plocha), včetně nízké betonové rampy před lávkou přes kolejiště,

- pozemek parc. č. 1572/38 (ostatní plocha), včetně stavby dlážděného chodníku z kamenných kostek,

vše v k. ú. Čakovice, obec Praha (dále společně jen **„nemovité věci“** nebo **„předmět prodeje“**).

II.

Prodávající touto kupní smlouvou kupujícímu prodává nemovité věci spolu se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, a kupující nemovité věci od prodávajícího kupuje za celkovou kupní cenu ve výši **10 779 454,40 Kč včetně DPH (slovy: deset milionů sedm set sedmdesát devět tisíc čtyři sta padesát čtyři korun českých čtyřicet haléřů včetně DPH).**

III.

1. Kupující prohlašuje, že je obeznámen s faktickým a právním stavem nemovitých věcí a že nemovité věci kupuje ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni uzavření této smlouvy. Kupující si je vědom skutečnosti, že na pozemku parc. č. 1572/33 v k. ú. Čakovice váznou věcná břemena vkladovaná pod č.j. Z-6600295/1999-101, V-71726/2015-101, V-18327/2022-101 a V-49691/2024-101 a na pozemku parc. č. 1572/38 v k. ú. Čakovice vázne věcné břemeno vkladované pod č.j. V-53245/2024-101. Kupující bere na vědomí, že v nemovitých věcech mohou být uložena další vedení inženýrských sítí z doby, kdy k těmto vedením vznikala zákonná věcná břemena, která se nezapisovala do evidence nemovitostí či katastru nemovitostí.

2. V souvislosti s polohou nemovitých věcí v ochranném pásmu dráhy se kupující zavazuje nemovité věci užívat, zejména provádět veškeré stavební a zemní práce, v souladu s ust. zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.

Kupující si je vědom polohy nemovitých věcí v blízkosti drážního tělesa a bere na vědomí případné nepříznivé účinky železničního provozu (zvýšená míra hluku, nečistoty, otřesy apod.) a skutečnost, že případná opatření k eliminaci těchto nepříznivých vlivů provede nebo opatří na vlastní náklady.

3. Prodávající prohlašuje, že na nemovitých věcech neváznou dluhy, zástavní práva ani jiné právní závady, kromě věcných břemen, uvedených v odst. 1. tohoto článku smlouvy, případných zákonných věcných břemen a nájemních smluv, uvedených v odst. 8. tohoto článku smlouvy. Prodávající dále prohlašuje, že si není vědom žádných vad nemovitých věcí, na které by byl povinen kupujícího upozornit. Kdyby se zjistilo, že takové právní závazky nebo takové vady existují, má kupující právo od smlouvy odstoupit a obě smluvní strany si navzájem vrátí poskytnuté plnění.

4. Prodávající prohlašuje, že mu nejsou známy žádné ekologické zátěže nemovitých věcí vymykající se obvyklému stavu pozemků řádně užívaných k drážnímu provozu a manipulacím. Kupující si je předpokládané obvyklé ekologické zátěže z těchto zdrojů vědom a nebude ji považovat za vady předmětu prodeje. Smluvní strany shodně prohlašují, že před uzavřením této smlouvy byl předmět prodeje kupujícímu zpřístupněn a kupující měl možnost si jeho stav blíže ověřit, a to i s přihlédnutím k jeho zamýšlenému využití po nabytí do vlastnictví kupujícího.

5. Kupující nabude vlastnické právo k nemovitým věcem, zápisem do veřejného seznamu - katastru nemovitostí, vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, s právními účinky k okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva kupujícího k nemovitým věcem katastrálnímu úřadu. Tímto okamžikem přejdou na kupujícího veškeré užitky, nebezpečí a povinnosti, zejména povinnost platit příslušné daně a poplatky, jakož i veškerá práva, spojená s nemovitými věcmi. O předání a převzetí nemovitých věcí bude mezi smluvními stranami vyhotoven předávací protokol, a to do 30 (třiceti) dnů ode dne úhrady kupní ceny, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

6. Smluvní strany shodně prohlašují, že součástí předmětu prodeje není:

- stavba rampy situovaná na částech pozemků parc. č. 1572/30, parc. č. 1572/31 a parc. č. 1572/33, vše v k. ú. Čakovice (zahrnuje boční rampy na jihozápadní straně a severovýchodní straně u stavby bez čp/če, rampu pod neopláštěným dřevěným přístřeškem tvořícím součást stavby bez čp/če a čelní rampu situovanou na pozemku parc. č. 1572/31 v k. ú. Čakovice), která je ve vlastnictví kupujícího. Orientační umístění stavby rampy je zakresleno v příloze č. 1 této smlouvy.

7. Kupující si je dále vědom skutečnosti, že součástí předmětu prodeje nejsou:

- stavba místní komunikace III. třídy včetně chodníku (součást ul. Jizerská), včetně navazující zbylé části komunikace z dlažebních kostek, to vše na části pozemku parc. č. 1572/33 v k. ú. Čakovice, které jsou ve svěřené správě městské části Praha-

Čakovice. Orientační umístění stavby komunikace včetně chodníku a včetně navazující zbylé části komunikace z dlažebních kostek je zakresleno v příloze č. 2 této smlouvy;

- stavba dlážděné pěší komunikace (chodníku z betonové dlažby) včetně kovového zábradlí, situovaná podél vlečky v severovýchodní části pozemku parc. č. 1572/33 v k. ú. Čakovice, která je ve svěřené správě městské části Praha-Čakovice. Orientační umístění stavby pěší komunikace včetně zábradlí je zakresleno v příloze č. 2 této smlouvy;

- stavba vlečky situovaná na části pozemku parc. č. 1572/33 v k. ú. Čakovice, která je ve svěřené správě městské části Praha-Čakovice. Orientační umístění stavby vlečky je zakresleno v příloze č. 2 této smlouvy;

- zámková dlažba situovaná na části pozemku parc. č. 1572/33 v k. ú. Čakovice (u vjezdové brány na pozemek parc. č. 1572/10 v k. ú. Čakovice), která je na pozemku umístěna na základě nájemní smlouvy č. 2657005125 specifikované v odst. 8. tohoto článku smlouvy a která je ve vlastnictví nájemce. Orientační umístění zámkové dlažby je zakresleno v příloze č. 2 této smlouvy;

- dřevěná pergola včetně zpevněné plochy ze zatravňovacích tvárnic, to vše situováno na části pozemku parc. č. 1572/33 v k. ú. Čakovice (u lávky pro pěší přes kolejiště), které jsou na pozemku umístěny na základě nájemní smlouvy č. 2657004615 (ve znění dodatku č. 4), specifikované v odst. 8. tohoto článku smlouvy, a které jsou ve vlastnictví nájemců. Orientační umístění dřevěné pergoly včetně zpevněné plochy je zakresleno v příloze č. 2 této smlouvy;

- stavba lávky pro pěší přes kolejiště, jejíž část je situovaná na části pozemku parc. č. 1572/33 v k. ú. Čakovice, v souladu s věcným břemenem - vkladové řízení č. V-49691/2024-101, která je ve vlastnictví společnosti Avia Park IV, s.r.o., IČO: 283 61 709. Orientační umístění stavby lávky pro pěší je zakresleno v příloze č. 2 této smlouvy.

8. Kupující bere na vědomí, že část stavby bez čp/če, která je součástí pozemku parc. č. 1572/30 v k. ú. Čakovice, a části pozemku parc. č. 1572/33 v k. ú. Čakovice jsou aktuálně pronajaty třetím osobám na základě:

- nájemní smlouvy č. 2657022519 ze dne 29. 10. 2019, uzavřené mezi prodávajícím jako pronajímatelem a Radko Součkem jako nájemcem k části stavby bez čp/če (sklad – místnost č. 0P07B)), která je součástí pozemku parc. č. 1572/30 v k. ú. Čakovice za účelem provozování podnikatelské činnosti,

- nájemní smlouvy č. 2657004615 ze dne 19. 6. 2015 ve znění dodatku č. 4 ze dne 16. 5. 2025 uzavřené mezi prodávajícím jako pronajímatelem a Radko Součkem a Jakubem Součkem jako nájemci k části pozemku parc. č. 1572/33 v k. ú. Čakovice za účelem užívání zahrádky k restauraci a zámkové dlažby před restaurací,

- nájemní smlouvy č. 2657005125 ze dne 7. 5. 2025, uzavřené mezi prodávajícím jako pronajímatelem a Ing. Bohuslavem Dostálem jako nájemcem k části pozemku parc. č. 1572/33 v k. ú. Čakovice za účelem umístění zámkové dlažby nájemce.

Kupující ve vztahu k výše citovaným nájemním smlouvám bere na vědomí, že k okamžiku nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem vstoupí do právního postavení pronajímatele. Kupující prohlašuje, že se seznámil s obsahem nájemních smluv uvedených v tomto odstavci smlouvy.

IV.

1. Kupní cena je stanovena na základě znaleckého posudku č. 3927-32/2025 ze dne 10. 6. 2025, vypracovaného **********, znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti:
- za pozemek parc. č. 1572/30 včetně stavby bez č.p./č.e., která je jeho součástí, vše v k. ú. Čakovice, ve výši **883 240 Kč bez DPH + DPH ve výši 185 480,40 Kč**,
- kupní cena za pozemek parc. č. 1572/31 v k. ú. Čakovice ve výši **580 960 Kč bez DPH + DPH ve výši 122 001,60 Kč**,
- kupní cena za pozemek parc. č. 1572/33 v k. ú. Čakovice ve výši **7 383 730,- Kč bez DPH + DPH ve výši 1 550 583,30 Kč**
- kupní cena za pozemek parc. č. 1572/38 v k. ú. Čakovice ve výši **60 710 Kč bez DPH + DPH ve výši 12 749,10 Kč**.

Celková kupní cena tedy činí **10 779 454,40 Kč včetně DPH (slovy: deset milionů sedm set sedmdesát devět tisíc čtyři sta padesát čtyři koruny české čtyřicet haléřů)**.

2. Celková kupní cena ve výši **10 779 454,40 Kč včetně DPH** bude kupujícím prodávajícímu uhrazena v plné výši na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 60 (šedesáti) dnů ode dne doručení daňového dokladu kupujícímu. Daňový doklad vystaví prodávající po obdržení vyrozumění o provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Za den zaplacení kupní ceny se považuje den připsání platby na účet prodávajícího. Jako datum uskutečnění zdanitelného plnění bude uvedeno datum doručení vyrozumění o provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí prodávajícímu.

V.

1. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podá dle dohody smluvních stran bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti smlouvy kupující.

2. Náklady spojené s řízením o povolení vkladu hradí dle vzájemné dohody smluvních stran kupující.

VI.

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

2. Smluvní strany jsou srozuměny a berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnému uveřejnění 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 (dále jen „zákon o registru smluv“), které dle dohody smluvních stran zajistí prodávající.

3. 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 uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

4. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost s cílem dosáhnout vkladu vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí. Smluvní strany prohlašují, že se až do provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy zdrží jakéhokoli právního jednání, které by vedlo ke zmaření či ztížení tohoto úkonu.

5. Kterákoli smluvní strana je oprávněna odstoupit od této smlouvy písemným oznámením zaslaným druhé smluvní straně, jestliže bude vydáno rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, vyjma nedostatků odstranitelných součinností smluvních stran. V případě, že řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího na základě této smlouvy bude pravomocně ukončeno jinak než povolením vkladu a jeho provedením, zavazují se smluvní strany uzavřít novou kupní smlouvu nebo dodatek k této smlouvě s totožným obsahem, splňující zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně, v souladu s požadavky katastrálního úřadu tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplnit.

VII.

1. Od okamžiku podpisu smlouvy jsou smluvní strany svými projevy vůle vázány. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti uveřejněním v registru smluv dle zákona o registru smluv.

2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto kupující potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. XXXXX ze dne XXXXX.

3. Tato smlouva je sepsána v 6 (šesti) vyhotoveních. Kupující obdrží 4 (čtyři) vyhotovení, prodávající 1 (jedno) vyhotovení a 1 (jeden) stejnopis smlouvy bude předložen kupujícím Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, k řízení o povolení vkladu vlastnického práva.

4. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že vůči sobě nemají žádné uplatnitelné nároky, které by jakýmkoli způsobem souvisely s předmětem prodeje a že veškeré vzájemné majetkoprávní nároky jsou vypořádány.

5. 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.

Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:

Příloha č. 1 – orientační zákres ramp dle článku III. odst. 6.
Příloha č. 2 – orientační zákresy staveb a objektů dle článku III. odst. 7.

V Praze dne:……..

za prodávajícího

…….
****
předseda představenstva

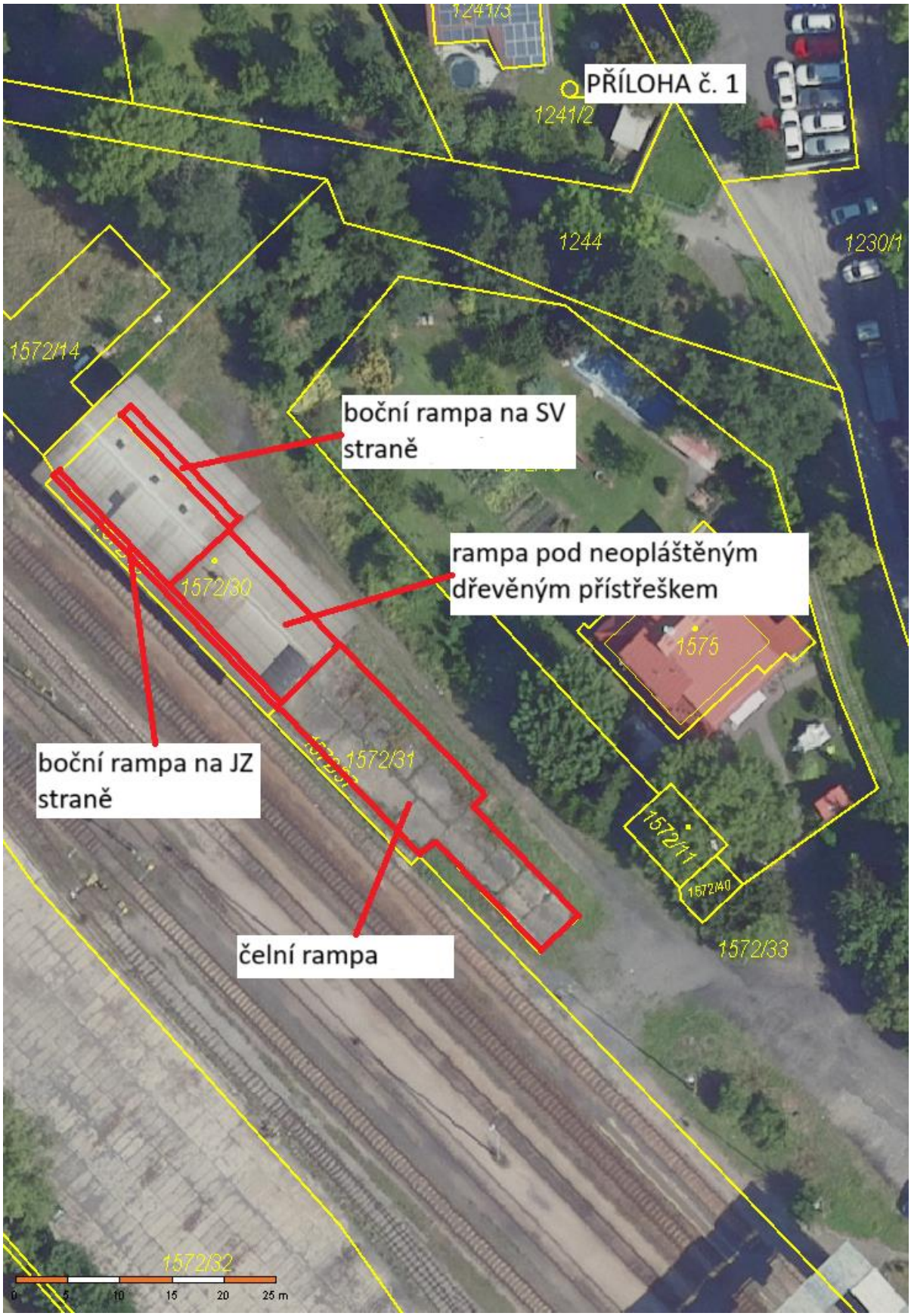
…….
****
člen představenstva

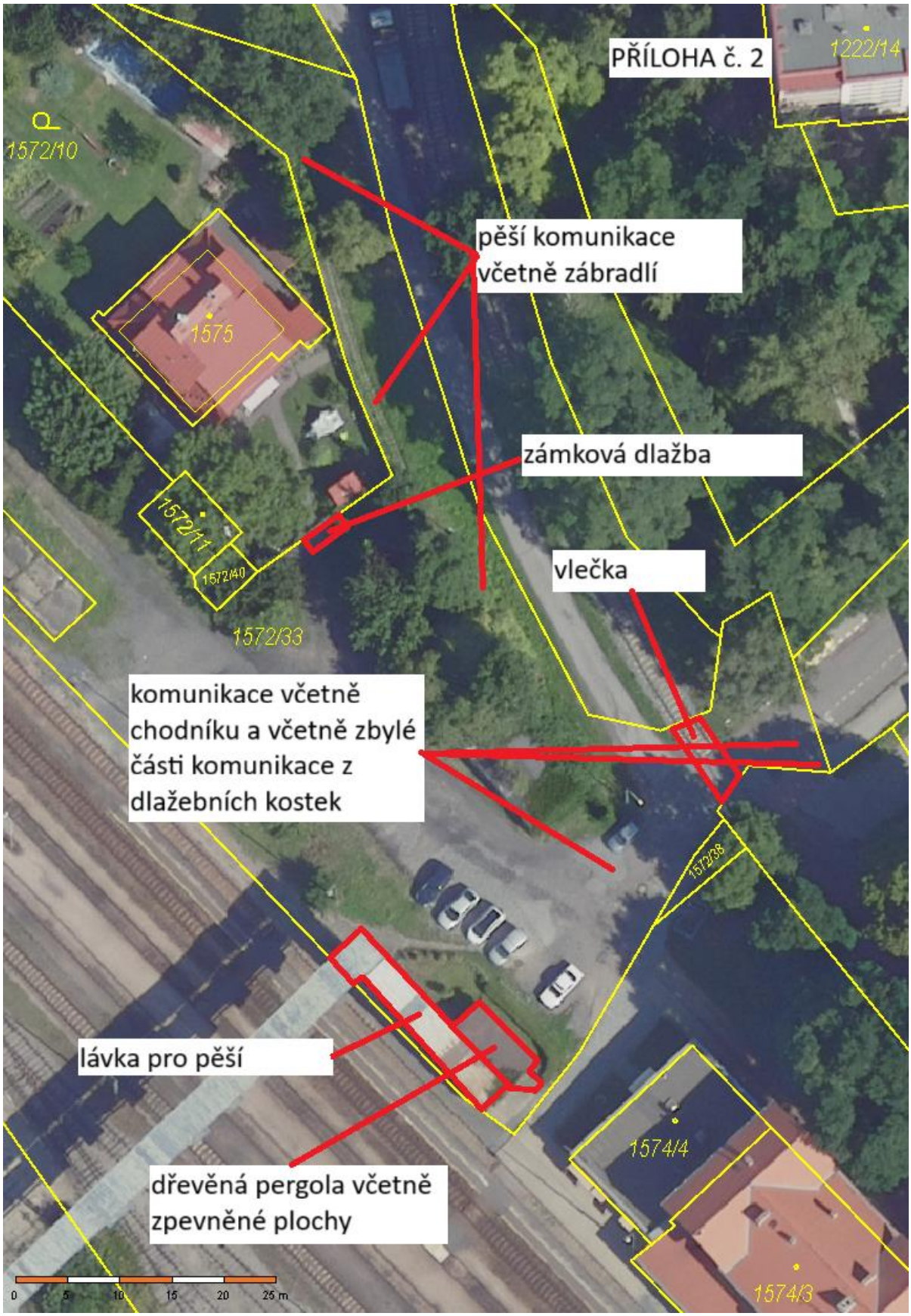
České dráhy, a.s.

V Praze dne:……..

za kupujícího

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


PŘÍLOHA č. 1
1241/3
1241/2
1244
1230/1
1572/14
boční rampa na SV straně
rampa pod neopláštěným dřevěným přístřeškem
1572/30
1575
1572/31
boční rampa na JZ straně
1572/11
1572/40
1572/33
čelní rampa
1572/32
0
5
10
15
20
25 m


PŘÍLOHA č. 2
1222/14
1572/10
pěší komunikace včetně zábradlí
1575
zámková dlažba
1572/11
1572/40
vlečka
1572/33
komunikace včetně chodníku a včetně zbylé části komunikace z dlažebních kostek
1572/38
lávka pro pěší
1574/4
dřevěná pergola včetně zpevněné plochy
1574/3
0
5
10
15
20
25 m

Důvodová zpráva

(Společná zpráva pro usnesení Rady HMP a Zastupitelstva HMP)

Popis případu:

Společnost České dráhy, a.s. zaslala dne 18.11.2025 nabídku na úplatný převod uvedených nemovitých věcí, které se nacházejí v lokalitě železniční zastávky Praha–Čakovice. Na pozemcích je plánována výstavba parkoviště P+R, jehož investorem má být Technická správa komunikací hl. m. Prahy, následně se předpokládá jeho předání do správy MČ Praha-Čakovice. V roce 2026 se předpokládá získání územní rozhodnutí pro stavbu P+R, v roce 2027 získání stavebního povolení a v roce 2028 je předpoklad realizace uvedené stavby.

Stavba bez čp/če, nacházející se na pozemku parc. č. 1572/30 v katastrálním území Čakovice, bude v rámci výstavby P+R odstraněna.

Jde o návrh na úplatné nabytí pozemků

parc. č. 1572/30 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 258 m^2, **jehož součástí je stavba bez čp/če,** sestávající ze zděné části, včetně podezdívky a neopláštěného dřevěného přístřešku bez podezdívky

parc. č. 1572/31 (ostatní plocha, dráha) o výměře 247 m^2

parc. č. 1572/33 (ostatní plocha, dráha) o výměře 3739 m^2, včetně nízké betonové rampy před lávkou přes kolejiště a

parc. č. 1572/38 (ostatní plocha, dráha) o výměře 23 m^2, včetně stavby dlážděného chodníku z kamenných kostek, **vše v katastrálním území Čakovice**, obec Praha, zapsaných v KN na LV 1509 z vlastnictví společnosti České dráhy, a.s., IČO: 70994226, se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1 do vlastnictví hl. m. Prahy.

Součástí převodu **je stavba bez č.p./č.e.**, sestávající ze zděné části včetně podezdívky a neopláštěného dřevěného přístřešku bez podezdívky, nacházející se na pozemku parc. č. 1572/30, **nízká betonová rampa** před lávkou přes kolejiště, nacházející se na pozemku parc. č. 1572/33 a stavba **dlážděného chodníku** z kamenných kostek, nacházející se na pozemku parc. č. 1572/38.

Předmětem převodu není:

- stavba rampy situovaná na částech převáděných pozemků parc. č. 1572/30, parc. č. 1572/31 a parc. č. 1572/33 (zahrnuje boční rampy na jihozápadní straně a severovýchodní straně u prodávané budovy bez č.p./č.e., rampu pod neopláštěným dřevěným přístřeškem tvořícím součást prodávané budovy bez č.p./č.e. a čelní rampu situovanou na pozemku parc. č. 1572/31). Tato rampa je ve vlastnictví hl. m. Prahy.
- stavba místní komunikace III. třídy včetně chodníku (součást ul. Jizerská) a včetně navazující zbylé části komunikace z dlažebních kostek, to vše na části pozemku parc. č. 1572/33. Tyto stavby jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy a ve svěřené správě MČ Praha-Čakovice.
- stavba dlážděné pěší komunikace (chodníku z betonové dlažby) včetně kovového zábradlí situovaná podél vlečky v severovýchodní části prodávaného pozemku parc. č. 1572/33. Tato stavba komunikace, včetně zábradlí je ve vlastnictví hl. m. Prahy a ve svěřené správě MČ Praha-Čakovice.
- stavba vlečky situovaná na části pozemku parc. č. 1572/33. Tato stavba je ve vlastnictví hl. m. Prahy a ve svěřené správě MČ Praha-Čakovice.
- zámková dlažba situovaná na části pozemku parc. č. 1572/33 (u vjezdové brány na pozemek parc. č. 1572/10). Tato zámková dlažba je na pozemku umístěna na základě nájemní smlouvy č. 2657005125 a je ve vlastnictví nájemce ***
- dřevěná pergola, včetně zpevněné plochy ze zatravňovacích tvárnic, to vše situováno na části pozemku parc. č. 1572/33 (u lávky pro pěší přes kolejiště). Tato pergola a zatravňovací tvárnice jsou na pozemku umístěny na základě nájemní smlouvy č. 2657004615 (ve znění dodatku č. 4) a jsou ve vlastnictví nájemců ***
- stavba lávky pro pěší přes kolejiště, jejíž část je situovaná na části pozemku parc. č. 1572/33. Tato lávka je na pozemku umístěna na základě smlouvy o zřízení věcného

břemene č. j. 57424/2023-O25 (vkladové řízení č. V-49691/2024-101) a je ve vlastnictví společnosti Avia Park IV, s.r.o., IČO: 28361709.

Popis pozemků:

Pozemek parc. č. 1572/30 je zcela zastavěn budovou „Skladu zboží" bez čp/če, která je jeho součástí, která je v rámci výstavby parkoviště P+R určena k demolici. Budova byla dokončena v r. 1890. Od roku 2019 je její část (42,74 m^2) pronajata pro skladování nájemní smlouvou č. 2657022519. Objekt skladu je postavený na pozemku parc. č. 1572/30. Je přízemní nepodsklepenou stavbou postavenou na poměrně vysoké podezdívce (v rámci části skladu, která má charakter neopláštěného přístřešku, se jedná o rampu), která navazuje ze strany severozápadní na velkou rampu provedenou z kamenného a betonového zdiva. Tato rampa se nalézá na pozemku parc. č. 1572/31 a není předmětem převodu, protože je již ve vlastnictví HMP. Stavba vykazuje vysoké stavebně technické a též morální opotřebení, a to zejm. s ohledem na její značné stáří, resp. konstrukce a materiály, ze kterých je provedena. Též vzhledem k tomu, že její údržba je zanedbaná, v posledních obdobích zřejmě vůbec neprováděná. Do objektu zatéká, chybí část střešní krytiny. Omítky, resp. zdivo vykazuje trhliny. Objekt byl také dříve navštěvován nezvanými osobami, kteří objekt devastovali. Proto byly veškeré otvory v obvodových zdech zabedněny (kromě vrat pronajaté části). Část vnitřních prostor vč. dřevěné části rampy do kolejiště byly též zasaženy požárem.

Na **pozemku parc. č. 1572/31** se nalézá podstatná část rampy z jihovýchodní strany budovy. Menší část rampy na straně do kolejiště se nalézá na pozemku parc. č. 1572/37, který není předmětem převodu. Vzhledem k tomu, že rampa bude v souvislosti s výstavbou parkoviště P+R zbourána, neošetřuje se nyní umístění přesahu rampy na pozemek parc. č. 1572/37.

Pozemek parc. č. 1572/33 se rozkládá se od ulic K Přejezdu a Jizerské, resp. železniční vlečky až ke kolejišti, kolem oploceného území pozemků s rodinným domem č. p. 380 ve spoluvlastnictví fyzických osob. Část pozemku na severovýchodní straně též zasahuje do části ulice Jizerské, veř. zeleně při ní a v místě přejezdu do vlečky. Kromě části staveb zmíněné komunikace a vlečky se v rámci jihovýchodního rohu pozemku nalézají v současné době též dřevěný přístřešek (pergola) sloužící pro restauraci situované při výpravní budově, část lávky pro pěší přes kolejiště a zatravňovací tvárnice. V rámci plochy, kde se nyní volně parkuje, se též nalézají zbylé části dlážděné komunikace. Tyto stavby a konstrukce nejsou předmětem převodu. Naopak se současně převádí nízká betonová rampa před lávkou přes kolejiště.

Pozemek parc. č. 1572/38 je situovaný při železniční vlečce a místa pro kontejnery na odpad. Na podstatné části pozemku se nalézá část dlážděného chodníku, který je ve vlastnictví společnosti České dráhy, a. s. a je předmětem ocenění a převodu.

Funkční využití dle ÚP:

pozemky parc. č. 1572/30 a parc.č. 1572/31 – DZ (tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály)
pozemek parc. č. 1572/33 – DZ (tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály), SV (všeobecně smíšené)
pozemek parc. č. 1572/38 – SV (všeobecně smíšené)

Cena:

Dle cenové mapy 2026:
všechny pozemky – N (neoceněno)

Znalecký posudek č. 3927-32/2025 na určení obvyklé ceny zpracoval **********, jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 3.1.1991, čj. Spr 1869/84 pro základní obor ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, podle stavu ke dni 19.5.2025:

Pozemky bez odpočtu váznoucích věcných břemen:

1. Části pozemků parc. č. 1572/30, 1572/31, 1572/33 a celý 1572/38, které mají být využity pro vlastní parkovací plochu parkoviště P+R vč. chodníků, jako jeho součástí:	7 648 800,- Kč
2. Část pozemku parc. č. 1572/33, na které se nalézá část veř. místní obslužné komunikace - ul. Jizerské:	153 000,- Kč
3. Část pozemku parc. č. 1572/33, na které se nalézá část veř. místní pěší komunikace – samostatného chodníku:	210 000,- Kč
4. Část pozemku parc. č. 1572/33, na které se nalézá část železniční vlečky:	69 810,- Kč
5. Části pozemků parc. č. 1572/30, 1572/31 a 1572/33, na kterých se nalézá a bude nalézat veř. zeleň:	734 160,- Kč
Pozemky celkem bez odpočtu váznoucích věcných břemen:	**8 815 770,- Kč**

Stavby:

1. Budova „Skladu zboží" bez čp/če, která je součástí pozemku parc.č. 1572/30 - zděná část vč. podezdívky (ta je zde ve vlastnictví ČD, a.s.):	254 120,- Kč
2. Budova „Skladu zboží" bez čp/če, která je součástí pozemku parc.č. 1572/30 - dřevěná část – přístřešek bez podezdívky (ta zde není ve vlastnictví ČD, a.s.):	23 240,- Kč
Celkem budova „Skladu zboží" bez čp/če, která je součástí pozemku parc.č. 1572/30, tj. zděná část + dřevěná část, resp. části 1. + 2.:	277 360,- Kč
3. Betonová plocha - nízká betonové rampy před lávkou přes kolejiště na pozemku parc.č. 1572/33:	5 300,- Kč
4. Dlážděný chodník z kamenných kostek na pozemku parc.č. 1572/38:	5 750,- Kč
Stavby celkem:	**288 410,- Kč**

Pozemky a stavby celkem bez odpočtu váznoucích věcných břemen:	**9 104 180,- Kč**

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku:

1. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu chůze a jízdy přes pozemek parc. č. 1572/3 (nyní parc. č. 1572/33) k pozemkům parc. č. 1572/10, 1572/11, 1575, obytnému objektu č.p. 380 atd. v k. ú. Čakovice, a to v rozsahu dle GP č. 590-110/98 (v KN evidované pod č. říz. Z-6600295/1999-101):	- 84 550,- Kč
2. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřízení a provozování na pozemku parc. č. 1572/3 (nyní parc. č. 1572/33) v k. ú. Čakovice optický kabel v rozsahu GP č. 1050-1/2007 (v KN evidované pod č. říz. V-71726/2015-101):	- 200,- Kč
3. Věcné břemeno (VB A.) ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřízení a provozování vedení kabelové trasy datového kabelu atd. v části pozemku parc. č. 1572/33 v k.ú. Čakovice v rozsahu dle GP č. 2335-125/2021 (v KN evidované pod č. říz. V-18327/2022-101):	- 9 530,- Kč
4. Věcné břemeno (VB B.) ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřízení a provozování na pozemku parc. č. 1572/33 v k. ú. Čakovice vedení kabelu NN a stožáry JŽ v rozsahu GP č. 2335-125/2021 (v KN evidované pod č. říz. V-18327/2022-101):	- 6 000,- Kč
5. Věcné břemeno (VB C.) ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřízení a provozování vedení inženýrských sítí (plynovodu, vodovodu a kanalizace) v části pozemku parc. č. 1572/33 v k.ú. Čakovice v rozsahu dle GP č. 2335-125/2021 (v KN evidované pod č. říz. V-18327/2022-101):	- 62 390,- Kč
6. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu na pozemku parc. č. 1572/33 v k. ú. Čakovice mít a provozovat lávku pro pěší v rozsahu GP č. 2472-77/2024 (v KN evidované pod č. říz. V-49691/ 2024-101):	- 32 630,- Kč

7. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřízení a provozování na pozemku parc. č. 1572/38 v k. ú. Čakovice vedení sdělovacího a zabezpečovacího kabelu (optický kabel) atd. v části pozemku parc. č. 1572/38 v k. ú. Čakovice v rozsahu dle GP č. 2388-123/2022 (v KN evidované pod č. říz. V-53245/2024-101): - 240,- Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku celkem: - 195 540,- Kč

Pozemky a stavby celkem po odpočtu váznoucích věcných břemen: 8 908 640,- Kč

Konečná kupní cena je stanovena ve výši **10 779 454,40 Kč, vč. DPH** (8 908 640,00 Kč + 21% DPH ve výši 1 870 814,40 Kč). Průměrná cena pozemků bez staveb a bez jejich znehodnocení věcnými břemeny je cca 3 347 Kč/m^2, vč. DPH.

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

Cena znaleckého posudku činí 38 900 Kč bez DPH.

Kupní cena ve výši 10 779 454,40 Kč, bude uhrazena z rozpočtu na rok 2026 z investiční akce č. 0045184 – Výkupy pozemků, budov a staveb – HOM takto:
- nabytí výše uvedeného majetku do vlastnictví HMP bude financováno z investiční akce č. 45184 – Výkupy pozemků, budov a staveb – HOM, ORJ 0883, ORG 0045184, OdPa 3639. Z celkové částky 10 779 454,40 Kč bude hrazeno z Pol. 6121 (Stavby) 348 978,00 Kč a z Pol. 6130 (Pozemky) 10 430 476,40 Kč.

Stanoviska:
ODO MHMP – **doporučuje**, na pozemcích má být vybudováno záchytné parkoviště P+R
INV MHMP – nemá z hlediska svých investičních akcí o pozemky zájem
UZR MHMP – popisuje funkční využití pozemků a bere na vědomí jejich úplatné nabytí
IPR HMP – **doporučuje**, pozemky budou využity pro vybudování parkoviště P+R
TSK HMP a.s – **nemá námitek**, pozemky budou součástí nově budovaného P+R Čakovice, pozemky je potřeba získat do vlastnictví hl.m. Prahy
MČ Praha-Čakovice – **souhlasí**, lokalitu lze využít pro vybudování P+R parkoviště

Nájemní smlouvy:
Část převáděného pozemku parc. č. 1572/33 o výměře 30 m^2 je pronajata třetím osobám - nájemní smlouva č. 2657004615 (***) ve znění dodatku č. 4. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou. Byla uzavřena k účelu užívání zahrádky k restauraci a zámkové dlažby před zahrádkou.

Část převáděné stavby bez č.p./č.e. (místnost č. 0P07B o výměře 42,74 m^2), která je součástí převáděného pozemku parc. č. 1572/30 je pronajata třetí osobě - nájemní smlouva č. 2657022519 (***). Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou. Byla uzavřena k účelu provozování podnikatelské činnosti.

Část převáděného pozemku parc. č. 1572/33 o výměře 8 m^2 je pronajata třetí osobě - nájemní smlouva č. 2657005125 (***). Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou. Byla uzavřena k účelu umístění zámkové dlažby nájemce.

Hl. m. Praha po realizaci převodu vstoupí do právního postavení pronajímatele.

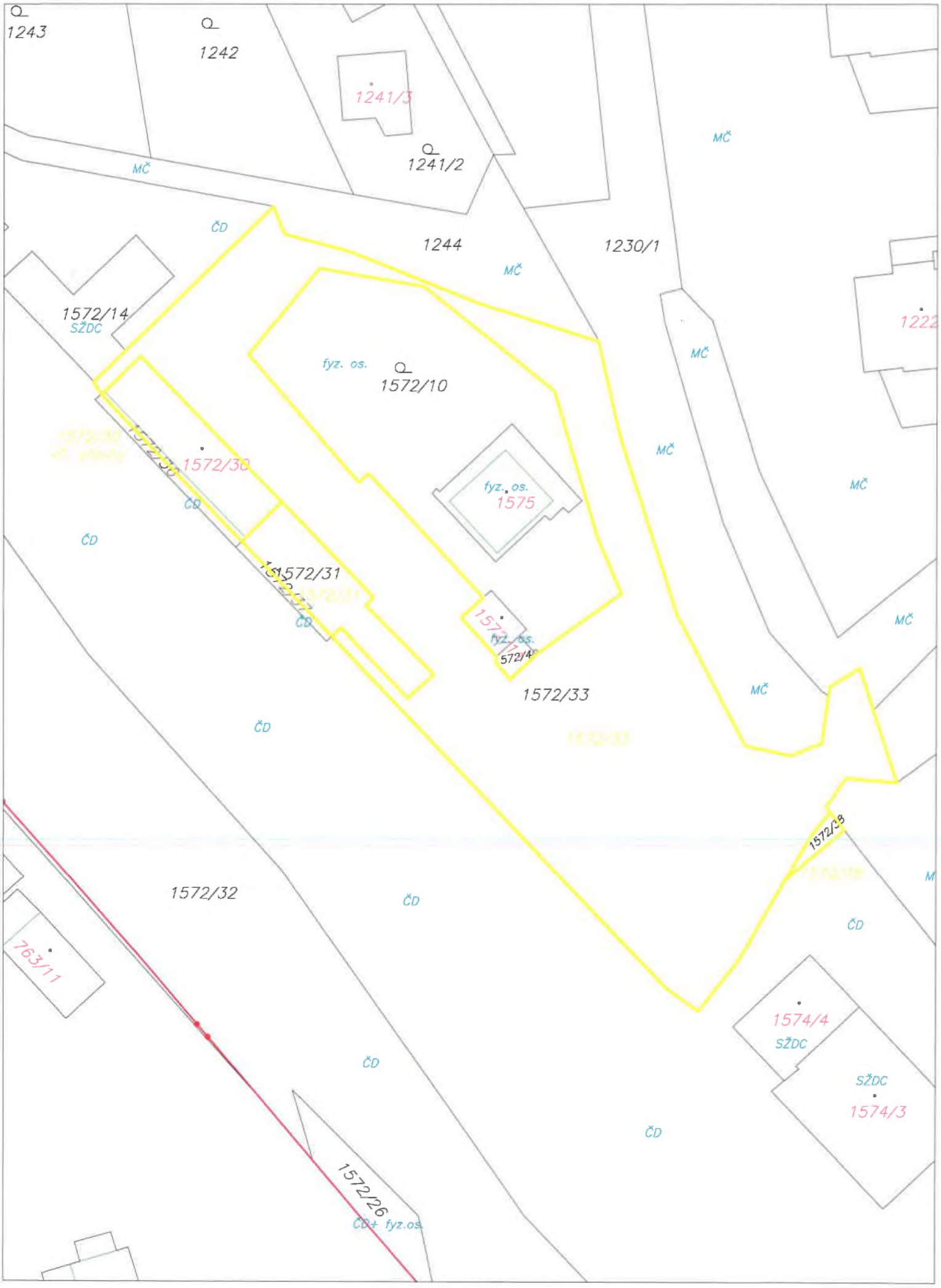
Věcná břemena:
Na pozemku parc. č. 1572/33 jsou zřízena věcná břemena na základě vkladových řízení Z-6600295/1999-101, V-71726/2015-101, V-18327/2022-101 a V-49691/2024-101 a na pozemku parc. č. 1572/38 je zřízeno věcné břemeno na základě vkladového řízení V-53245/2024-101.

Budoucí správa:
URBIA, s.r.o. – dočasná správa pozemků po jejich nabytí
Liga-servis s.r.o. – dočasná správa objektů (rampa, stavba bez čp/če) po jejich nabytí
TSK HMP a.s. - po dobu výstavby parkoviště P+R
MČ Praha-Čakovice - po výstavbě parkoviště P+R

Výbor pro správu majetku ZHMP:
Návrh úplatného nabytí (T-VSM-0859) byl Výborem pro správu majetku ZHMP schválen dne 15.1.2026 pod bodem č. 7

Přílohy:
1. snímek mapy
2. ortofotomapa
3. snímky ze Street View
4. územní plán
5. cenová mapa
6. nabídka společnosti České dráhy, a. s. ze dne 18.11.2025 (bez příloh)
7. nájemní smlouvy č. 2657004615, č. 2657022519 a č. 2657005125
8. výpis z KN
9. stanovisko ODO MHMP ze dne 19.1.2023
10. stanovisko INV MHMP ze dne 2.2.2023
11. stanovisko UZR MHMP ze dne 25.4.2023
12. stanovisko IPR HMP ze dne 18.1.2023
13. stanovisko TSK HMP a.s. ze dne 19.1.2023 a e-mailové vyjádření ze dne 6.8.2026
14. katastrální a koordinační situační výkresy P+R Čakovice
15. stanovisko MČ Praha Čakovice ze dne 18.1.2023
16. znalecký posudek č. 3927-32/2025 (bez příloh)
17. zápis z Výboru pro správu majetku ZHMP ze dne 15.1.2026

Čakovice



1:700

Čakovice

1:700

Google

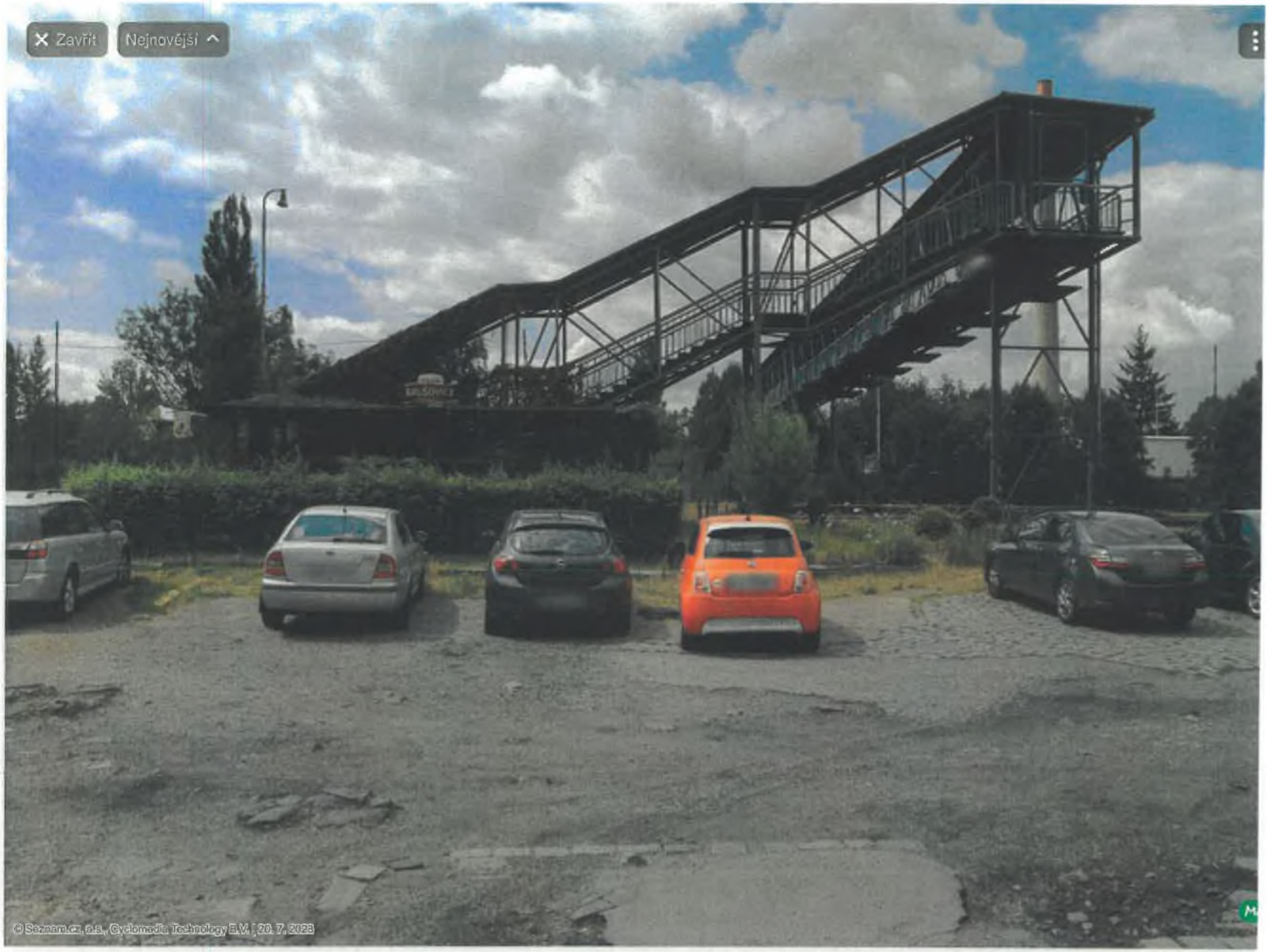
Jizerská

Praha, Hlavní město Praha

Google Street View

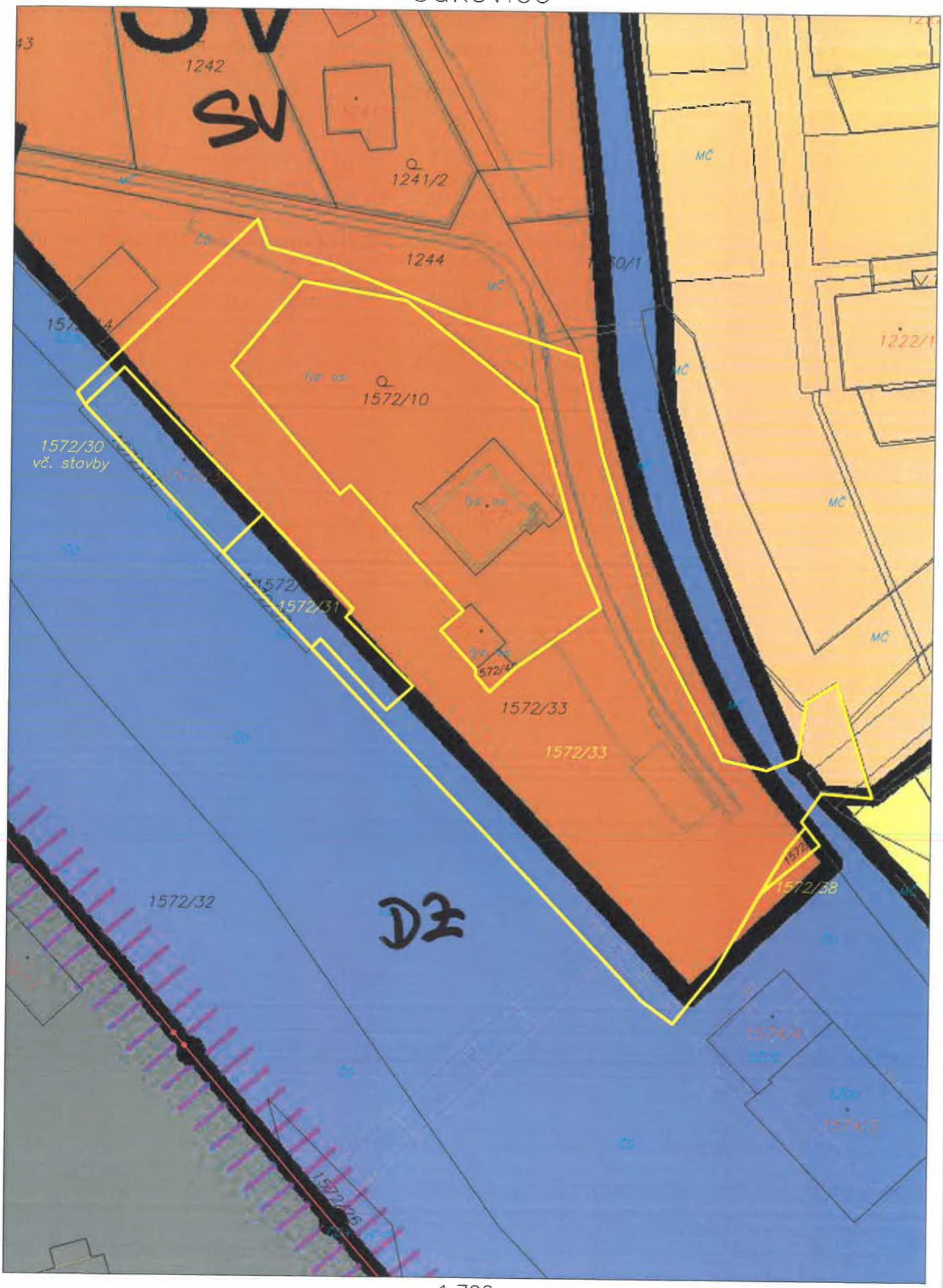
srpen 2024 Zobrazit více termínů

Pořízení obrázku: srpen 2024 ©


Zavřít
Nejnovější
© Seznam.cz, a.s., Cyclomedia Technology B.V. | 20. 7. 2023

Zavřít
Nejnovější
© Seznam.cz, a.s., Cyclomedia Technology B.V. | 20. 7. 2023

Čakovice



1:700

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2026

Katastrální území

Název: Čakovice

Parcela

Číslo parcely: 1572/33, 30, 31, 38

Cena 2026

Mapový list: 4

Cena:

Skupina:

Pozemek není součástí cenové mapy stavebních pozemků.

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

1.1.2026

Vytištěno dne: 09.06.2026

České dráhy
Národní dopravce

Číslo jednací **2776/25-O32**

Adresát

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
Ing. Lenka Menzlová
náměstí Franze Kafky 1/16
110 00 Praha 1

Vyřizuje

Oddělení prodejů/Odbor správy a rozvoje majetku
[redacted]

Číslo jednací	Odpověď na č. j.	Datum
2776/25-O32		18. 11. 2025

Věc: prodej pozemku parc. č. 1572/30 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně budovy bez č.p./č.e., která je jeho součástí, pozemku parc. č. 1572/31 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1572/33 (ostatní plocha) a pozemku parc. č. 1572/38 (ostatní plocha), vše v k.ú. Čakovice a obci Praha

Vážená paní inženýrko,

dovolujeme si Vás informovat o skutečnosti, že možnost prodeje **pozemku parc. č. 1572/30 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně budovy bez č.p./č.e., která je jeho součástí, pozemku parc. č. 1572/31 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1572/33 (ostatní plocha) a pozemku parc. č. 1572/38 (ostatní plocha), vše v k.ú. Čakovice a obci Praha**, byla schválena ze strany řídících orgánů naší společnosti.

Navrhovaná kupní cena ze strany společnosti České dráhy, a.s. činí **10.779.454,40 Kč včetně DPH** a vychází z Vámi předloženého znaleckého posudku č. 3927-32/2025 vypracovaného [redacted] dne 10.6.2025. Návrh kupní ceny byl stanoven za předpokladu, že náklady spojené s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí Vaše strana.

České dráhy
Národní dopravce

Číslo jednací **2776/25-O32**

V příloze dále zasíláme koncept kupní smlouvy.

Dovolujeme si Vás požádat o zaslání Vašeho stanoviska.

S pozdravem [redacted]

České dráhy, a.s.

[redacted]
vedoucí oddělení prodeje nemovitého majetku

Příloha: koncept kupní smlouvy č. prodávajícího 55521/20-O32

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 2657004615

o nájmu pozemku

Obchodní firma:	**České dráhy, a.s.**
sídlo:	Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsaná ve veřejném rejstříku - obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. B 0839	
zastoupena ve věcech smluvních:	[redacted] pověřený řízením Regionální správy majetku Praha
adresa pro doručování písemností	České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha Ukrajinská 304, 101 00 Praha 10
zastoupena ve věcech technických:	[redacted]
IČ:	70994226
DIČ:	CZ70994226
bankovní spojení:	KB a.s. Praha
číslo účtu:	133904011/0100
variabilní symbol:	2657004615

(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:	[redacted]
sídlo:	
podnikající dle živnostenského zákona, ŽL vydaný OŽ MČ Praha 18 pod č.j. 1994/0098-ŽO/KO	
IČ:	47131454
DIČ:	CZ490702027 (neplátce DPH)
bankovní spojení:	KB a.s.
číslo účtu:	2097648071/0100

a

Nájemce:	[redacted]
sídlo:	
podnikající dle živnostenského zákona, ŽL vydaný OŽ MČ Praha 18 pod č.j. 2012/1794-ŽO/Ko	
IČ:	00990949
DIČ:	CZ9101220194 (neplátce DPH)
bankovní spojení:	Raiffeisenbank, a.s.
číslo účtu:	588225300/5500

Předmět nájmu bude nájemce využívat pro svou ekonomickou činnost.

(dále jen nájemce)

(společně uváděny smluvní strany)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, tuto smlouvu o nájmu pozemku

(dále jen „smlouva")

I.

Předmět smlouvy a Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je závazek pronajimatele předat předmět nájmu do dočasného užívání nájemci a současně závazek nájemce tento předmět nájmu převzít a platit za jeho užívání nájemné ve výši a způsobem stanoveným touto smlouvou. Předmětem nájmu je část pozemku:
   - č.parc. 1572/3, číslo pozemku dle SAP:1000/1/1230, IC 5000116411 o výměře 15 m2 v katastrálním území Čakovice (ČSÚ 731561), v obci Praha 9, zapsané na listu vlastnictví č. 1509, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „předmět nájmu" nebo „pozemek").

2. Pronajímatel touto smlouvou dává a nájemce přebírá do nájmu předmět nájmu specifikovaný v bodě 1.
3. Předmět nájmu je blíže specifikovaný v situaci, která je přílohou č. 2 této smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu. Stav pronajatého pozemku je uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí předmětu smlouvy do nájmu, který je součástí spisu.
5. Správcem předmětu nájmu jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha (dále jen RSM Praha).
6. Smluvní strany shledaly předmět nájmu bez ekologického znečištění.
7. Pozemky v obvodu dráhy ve vlastnictví pronajímatele jsou určeny pro veřejnou dopravu.

II.
Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu: provozování zahrádky k restauraci a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

III.
Výše nájemného

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za pronájem pozemku smluvní nájemné ve výši 2.290,80 Kč ročně za 15 m2.
   Celkové roční nájemné ve výši **2.290,80 Kč** (slovy: dvatisícedvěstědevadesát korun českých osmdesát haléřů) je splatné v jedné roční splátce na bankovní účet pronajímatele, specifikovaný v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 16. 7. každého roku dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy a je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
   První splátka nájemného za období od 1.7.2015 do 31.12.2015 ve výši **1.145,40 Kč** je splatná dne 16.7.2015.
2. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, t.j. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
3. Předmět nájmu blíže specifikovaný v článku I. je dle §56a zákona č.235/2004 sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „ZDPH"), osvobozen od DPH.
4. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že se stal plátcem DPH. V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správcem daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.
5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného dle čl. III. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody.
6. Sjednanou výši ročního nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně od roku 2016 upravit dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava nájemného musí být nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které bylo naposled sjednané v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku.
7. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od II. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v měsíci lednu , únoru a březnu.
8. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2, zákona 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.

9. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje, že nebude od pronajímatele odebírat žádné služby.
10. Smluvní strany se dohodly, že nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy, opravy nad rámec běžné údržby, se po dokončení stávají součástí majetku pronajímatele, tzn., že při ukončení nájemního vztahu se nájemce vzdává práva na na úhradu nákladů (dle §2220 zákona 89/2012 Sb., Občanského zákoníku), které vynaložil na úpravy předmětu nájmu během (před započetím) nájemního vztahu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas, pokud se smluvní strany nedohodnou dodatkem k této smlouvě jinak. Povolení stavebních úprav včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem a neprodleně po dokončení protokolárně předat správci majetku.
11. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice.

IV.
Povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran.
2. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.
3. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v článku III. této smlouvy.
4. Nájemce je povinen umožnit bezplatný vstup, popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům pronajímatele nebo jeho dodavatelům prací, služeb, zboží, provádějícím práce a úkony za účelem oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, jakož odstraňujícím následky železničních nehod a živelných událostí. Nájemce je dále povinen strpět na dobu nezbytně nutnou z těchto důvodů i možnost omezení užívání předmětu nájmu. V takovém případě se smluvní strany dohodnou na podmínkách omezení. Pokud nedojde k dohodě, může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty.
5. Veškeré stavební a zemní práce na předmětu nájmu může nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na základě rozhodnutí, popř. souhlasu s provedením ohlášené stavby příslušného stavebního úřadu podle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění, popř. dalších obecně závazných předpisů. Případně povolená stavba bude vždy jen dočasného charakteru. Po uplynutí lhůty, popř. dříve, pokud dojde k zániku smluvního vztahu k pozemku, bude stavba odstraněna prostředky a nákladem nájemce, nedohodne-li se písemně nájemce s pronajímatelem jinak. V případě, že nájemce stavbu neodstraní, je tak oprávněn učinit pronajímatel na náklady nájemce. Nájemci v takovém případě nenáleží náhrada za odstraněnou stavbu. Rozhodnutí o povolení k zahájení provozu popř. kolaudační souhlas dočasné stavby nezakládá právo nájemci na zápis stavby a záznam vlastnického práva k dočasné stavbě do katastru nemovitostí.
6. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku umístěném na předmětu nájmu.
7. Nájemce se zavazuje zajišťovat na předmětu nájmu běžnou údržbu a zdržovat se jakékoliv činnosti omezující či ohrožující bezpečnost železničního provozu a osob.
8. Na předmětu nájmu může nájemce provozovat jen činnost, která neohrožuje životní prostředí, tj. zejména povrchové a podzemní vody, ovzduší, prašnost, hlučnost atd., a je v souladu s platnými právními předpisy v oblasti životního prostředí, odpadů, bezpečnosti, požární ochrany, hygienických předpisů atd. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá na předmětu nájmu a v jeho okolí odpovědnost za porušení výše uvedených obecně platných předpisů a že uhradí sankce uložené z důvodu porušení uvedených norem a odstraní na vlastní náklady veškeré úniky, havárie látek ohrožujících jakost a zdravotní nezávadnost povrchových nebo podzemních vod a jiné vzniklé škody.
9. Nájemce nesmí na předmětu nájmu provádět údržbu vozidel, jejich mytí, výměnu olejů, autobaterií, doplňování chladicích, ostřikovacích, brzdových a jiných provozních kapalin, regeneraci náhradních dílů, parkování nepojízdných vozidel.

10. Nájemce se zavazuje, že bude na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně. V případě vyvíjení činnosti se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím nájemce na své náklady nechá vypracovat osobou oprávněnou předepsanou dokumentaci požární ochrany, bude plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a dokumentaci udržovat v souladu se skutečným stavem.
11. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli ve stanovených termínech zpracované podklady pro ohlašovací povinnost plynoucí ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí.
12. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad na předmětu nájmu a v bezprostředním okolí pořádek a čistotu a udržovat je v takovém stavu, aby nezadával příčinu k zakládání nepovolených skládek. V případě zjištění uložení odpadů na předmětu nájmu nebo v jeho bezprostředním okolí, bude nekompromisně požadováno jejich odstranění nájemcem na jeho náklady. Nájemce se zavazuje třídit, skladovat a zneškodňovat odpady v souladu s platným zákonem o odpadech a jeho prováděcími předpisy. Na pozemcích ve vlastnictví pronajímatele nebudou spalovány žádné odpady.
13. Nájemce je povinen předmět nájmu označit čitelně a viditelně názvem a obchodní činností nájemce.
14. Nájemce je povinen provozovat svoji činnost a užívat předmět nájmu způsobem neohrožujícím bezpečnost provozu železniční dopravy, neomezovat svojí činností pronajímatele nebo další nájemce.

V.
Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností stanovených v článku III. odst.7) a článku IV. odst. 1), 3), 4), 5), 7), 8), 9) této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za jednotlivý případ.
2. V případě porušení zákazu stanoveného v článku IV. odst. 2) této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši dvojnásobku platného ročního nájmu sjednaného dle článku III. této smlouvy.
3. V případě, že nájemce užívá více než činí předmět nájmu popsaný v článku I. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč.
4. Smluvní pokuta za nevyklizení a řádné nepředání předmětu nájmu je upravena v článku VI. odst.5) této smlouvy.
5. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v určeném termínu.
6. V případě, že pronajímateli budou uloženy sankce a pokuty za jednání nájemce a osob nacházejících se s jeho vědomím v předmětu nájmu, je nájemce povinen tyto sankce a pokuty pronajímateli na písemnou výzvu zaplatit.

VI.
Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na **dobu určitou od 01.07.2015 do 30.06.2016** a nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
2. Pronajímatel může smlouvu vypovědět případě prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby o více jak jeden měsíc, v případě neuzavření smluv dle článku III. odst.9. této smlouvy, kdy je předmět nájmu užíván v rozporu s účelem nájmu dle článku II., kdy nájemce provádí jakékoliv stavební úpravy či opravy předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele nebo přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele. Výpovědní doba v tomto případě činí jeden měsíc a začíná plynout následujícím dnem po dni doručení výpovědi.
3. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby při vzniku škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti stanovené v článku III. odst. 1) a 8), v článku IV. odst. 1), 2), 3) 4), 5), 7), 8), 9) a pokud nedojde k dohodě s nájemcem dle článku IV. odst.4) této smlouvy.

Výpovědí smlouvy bez výpovědní doby je smlouva ukončena dnem doručení písemné výpovědi

smlouvy druhé smluvní straně.

4. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájemního vztahu vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuji poskytnout nájemci potřebnou součinnost.
5. Při nedodržení této lhůty je pronajímatel oprávněn účtovat za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu smluvní pokutu ve výši 1,5/365 platného ročního nájmu sjednaného dle článku III. této smlouvy.

VII.
Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen ke dni první platby spojené s touto nájemní smlouvou (viz. Splátkový kalendář) složit na účet pronajímatele č. 133904011/0100, var. symbol 2657004615, spec. symbol 3799, prostředky (jistotu) k zajištění nájemného a to ve výši **573,-Kč.**
2. Pronajímatel je oprávněn tyto peněžní prostředky použít k úhradě závazků (dluhů) nájemce vůči pronajímateli, které vzniknou v souvislosti s nájmem a případně ostatními službami s nájmem souvisejících a tyto závazky (dluhy) jsou po jejich splatnosti. Nečerpanou jistotu vrátí pronajímatel nájemci ke dni ukončení nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky (jistotu) do její původní výše (viz. odst. 1), a to do jednoho měsíce po jejich oprávněném čerpání pronajímatelem.
4. Jakékoliv vzdání se práva, prominutí dluhu nebo uznání závazku je platné pouze za předpokladu, že bude učiněno dohodou smluvních stran uzavřenou v listinné podobě a podepsanou oprávněnými zástupci obou smluvních stran
5. Jakékoliv písemnosti předvídané v této smlouvě, musí učiněny, není-li ve smlouvě výslovně stanoven opak, písemně v listinné podobě a musí být s vyloučením ust. § 566 zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku, řádně podepsané oprávněnými osobami. Jakékoliv jiné písemnosti, včetně e-mailové korespondence, jsou bez právního významu, není-li ve smlouvě výslovně stanoveno jinak.
6. Nájemce nemá právo na náhradu škody a pronajímatel není povinen hradit škodu vzniklou nájemci tím, že pronajímatel oprávněně započetl svou pohledávku vůči pohledávce nájemce, tj. smluvní strany vylučují ust. § 1990 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
7. Nájemce není oprávněn převést svá práva a povinnosti ze smlouvy nebo její části na třetí osobu bez předchozího výslovného souhlasu pronajímatele; Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo takový souhlas neudělit, a to i bez udání důvodu. Za účelem zvážení, zda takový souhlas s převodem pronajímatel udělí či nikoli, je nájemce povinen mu opatřit a dodat veškeré informace a dokumenty, o které pronajímatel požádá.

VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě jakéhokoli sporu z této smlouvy nebo v její souvislosti s ní, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud.
2. Obě strany se dohodly, že veškerá jednání a veškeré písemnosti budou vedeny v jazyce českém a veškeré případné spory se budou řešit podle Českého právního řádu v jazyce českém u místně příslušného soudu.
3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.
4. Veškeré změny nebo doplnění této smlouvy musí být učiněno formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak je taková změna nebo doplnění smlouvy neplatné, vyjma úpravy ceny nájemného inflací (a úpravy o DPH) a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které je pronajímatel povinen oznámit nájemci doporučeným dopisem, přičemž pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že

písemná forma není zachována při právním jednání učiněném elektronickými nebo technickými prostředky ve smyslu ust. § 562 zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku, za písemnou formu se považuje pouze forma listinná. Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají součástí této smlouvy.

5. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, uplatnění inflace,(účtování DPH) apod.) budou druhé straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé straně.
6. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilku vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován pátý den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží 2 a pronajímatel 2. Vyhotovení mají platnost originálu.
8. Je-li nebo stane-li se kdykoli jakékoli ustanovení tohoto dodatku i smlouvy v jakémkoli ohledu nezákonným, neplatným či nevynutitelným podle kteréhokoli právního řádu, podle kterého může být jeho zákonnost, platnost či vynutitelnost posuzována, zákonnost, platnost a vynutitelnost ostatních ustanovení, stejně jako zákonnost, platnost a vynutitelnost tohoto ustanovení podle jiného právního řádu nebude jakkoli dotčena či omezena
9. Přílohy a současně nedílná součást smlouvy jsou:
   Příloha č. 1 splátkový kalendář
   Příloha č. 2 situační plánek pronájmu - pozemek

V Praze, dne.....

Za nájemce :

[redacted]

V Praze, dne 19.6.2015

Za pronajímatele :

[redacted]

.....

[redacted]

pověřený řízením Regionální správy majetku Praha

1217
1210
1
10
20
30
40
50 m
© ČÚZK

Dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu pozemku č. 2657004615

uzavřený podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

Smluvní strany:

České dráhy, a.s.
se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039
IČ: 70994226, DIČ: CZ70994226, plátce DPH
Zastoupená [redacted] editelkou Odboru správy a prodeje majetku
Adresa pro doručování písemností: České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha
Ukrajinská 304, 101 00 Praha 10
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., účet č.: 13390401/0100
Variabilní symbol: 2657004615

(dále jen „pronajímatel")

a

[redacted]

nezapsaný v obchodním rejstříku, podnikající dle živnostenského zákona, živnostenský list vydal Úřad městské části Praha 18, Živnostenský úřad Praha 18, Bechyňská 639, 199 00 Praha-Letňany, pod č.j.1994/0098-ŽO/KO, předmět podnikání: [redacted]

a

[redacted]

nezapsaný v obchodním rejstříku, podnikající dle živnostenského zákona, živnostenský list vydal Úřad městské části Praha 18, Živnostenský úřad Praha 18, Bechyňská 639, 199 00 Praha-Letňany, pod č.j.2012/1794-ŽO/Ko, předmět podnikání: [redacted]

(dále jen „nájemce")
(společně uváděny jako „smluvní strany")

Preambule

Nájemce v rámci zkvalitnění gastroprovozu vložil do svého vybavení (gastrotechnologie, vybavení interiéru a podobně) od doby uzavření smlouvy na pronájem restaurace č.2957009011, jejíž součástí je zahrádka pronajímaná smlouvou č. 2657004615, min.částku 250.000,-Kč a současně řádně plnil povinnosti v souladu s nájemní smlouvou. Nájemce se zavázal vložit pro další zkvalitnění gastroprovozu do svého vybavení dalších min. 250.000,-Kč. Na základě výše uvedených skutečností a na základě žádosti nájemce o prodloužení smlouvy se

strany dohodly, že bude tímto Dodatkem č. 1 ke smlouvě č. 2657004615 upraveno znění následujících článků a jejich odstavců:

IX. Doba nájmu.

1) Tato smlouva se sjednává na dobu určitou do 30.6.2021.

Smluvní strany se dohodly, že ostatní ustanovení smlouvy č. 2657004615, nedotčené tímto Dodatkem č. 1, zůstávají v platnosti beze změn.

Dodatek č. 1 nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Tento Dodatek č. 1 obsahuje dvě strany textu a je vyhotoven v 6-ti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 4 vyhotovení a nájemce 2 vyhotovení.

V Praze dne _____

Za nájemce:

[redacted]

V Praze dne 29.12.2015

Za pronajímatele:

[redacted]

Ředitelka Odboru správy a prodeje majetku
České dráhy, a.s.

Dodatek č. 2 ke smlouvě o nájmu č. 2657004615

Obchodní firma: **České dráhy, a.s.**
sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsaná ve veřejném rejstříku - obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. B 8039
zastoupena ve věcech smluvních: [redacted] ředitel Regionální správy majetku Praha
adresa pro doručování písemností: České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha, Prvního pluku 81/2a, 130 00 Praha 3
IČ: 70994226
DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: KB a.s. Praha
číslo účtu: 133904011/0100
variabilní symbol: 2657004615

(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce: [redacted]
sídlo:
podnikající dle živnostenského zákona, ŽL vydaný OŽ MČ Praha 18 pod č.j. 1994/0098-ŽO/KO
IČ: 47131454
DIČ: CZ490702027 (neplátce DPH)
bankovní spojení:
číslo účtu: [redacted]

a

Nájemce: [redacted]
sídlo:
podnikající dle živnostenského zákona, ŽL vydaný OŽ MČ Praha 18 pod č.j. 2012/1794-ŽO/Ko
IČ: 00990949
DIČ: CZ9101220194 (neplátce DPH)
bankovní spojení:
číslo účtu: [redacted]

(dále jen nájemce)
(společně uváděny smluvní strany)

uzavírají tento dodatek ke smlouvě o nájmu

1. Předmět dodatku

Strany spolu uzavřely dne 19.6.2015 smlouvu o nájmu pozemku v žst. Praha Čakovice
Strany se dohodly na změně této smlouvy a to způsobem níže uvedeným v tomto dodatku č. 2 smlouvy. Ustanovení tímto dodatkem nedotčená zůstávají v platnosti a účinnosti v nezměněné podobě. Předmětem úpravy smlouvy tímto dodatkem je změna čísla parcelního pronajímaného pozemku na základě oddělení z původní parcely č. 1572/3. Platnost a účinnost dodatku nastává dnem podpisu oběma smluvními stranami.

2. Ustanovení původní smlouvy, která jsou měněna

Níže uvedená ustanovení smlouvy jsou měněna takto:

I.

Předmět smlouvy a Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je závazek pronajímatele předat předmět nájmu do dočasného užívání nájemci a současně závazek nájemce tento předmět nájmu převzít a platit za jeho užívání nájemné ve výši a způsobem stanoveným touto smlouvou. Předmětem nájmu je část pozemku:
   - č.parc. 1572/33, číslo pozemku dle SAP:1000/1/2200, IC 61000612104 o výměře 15 m2 v katastrálním území Čakovice (ČSÚ 731561), v obci Praha Čakovice, zapsaném na listu vlastnictví č. 1509, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „předmět nájmu" nebo „pozemek").

3. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem tohoto dodatku a prohlašují, že byl uzavřen na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísni, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Tento dodatek je vyhotoven ve 4 vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a dvě nájemce. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu.

V Praze, dne .....

V Praze, dne 29.10.2019

Za nájemce:

[redacted]

Za pronajímatele:

Regionální správa majetku Praha

[redacted]

ředitel Regionální správy majetku Praha

Dodatek č. 3 ke smlouvě o nájmu č. 2657004615

Obchodní firma:	**České dráhy, a.s.**
sídlo:	Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsaná ve veřejném rejstříku - obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. B 8039	
zastoupena ve věcech smluvních:	[redacted], ředitel Regionální správy majetku Praha
adresa pro doručování písemností	České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha Prvního pluku 81/2a, 130 00 Praha 3
IČ:	70994226
DIČ:	CZ70994226
bankovní spojení:	KB a.s. Praha
číslo účtu:	133904011/0100
variabilní symbol:	2657004615

(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:	[redacted]
sídlo:	
podnikající dle živnostenského zákona, ŽL vydaný OŽ MČ Praha 18 pod č.j. 1994/0098-ŽO/KO	
IČ:	47131454
DIČ:	CZ490702027 (neplátce DPH)
bankovní spojení:	KB a.s.
číslo účtu:	2097648071/0100

a

Nájemce:	[redacted]
sídlo:	
podnikající dle živnostenského zákona, ŽL vydaný OŽ MČ Praha 18 pod č.j. 2012/1794-ŽO/Ko	
IČ:	00990949
DIČ:	CZ9101220194 (neplátce DPH)
bankovní spojení:	Raiffeisenbank, a.s.
číslo účtu:	588225300/5500

(dále jen nájemce)

(společně uváděny smluvní strany)

uzavírají tento dodatek ke smlouvě o nájmu

1. Předmět dodatku

Strany spolu uzavřely dne 19.6.2015 smlouvu o nájmu pozemku v žst. Praha Čakovice.
Strany se dohodly na změně této smlouvy a to způsobem níže uvedeným v tomto dodatku č. 3 smlouvy. Ustanovení tímto dodatkem nedotčená zůstávají v platnosti a účinnosti v nezměněné podobě.
Předmětem úpravy smlouvy tímto dodatkem je změna doby nájmu z doby určité na dobu neurčitou.
Platnost a účinnost dodatku nastává dnem podpisu oběma smluvními stranami.

2. Ustanovení původní smlouvy, která jsou měněna

Níže uvedená ustanovení smlouvy jsou měněna takto:

VI.
Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u**. Smluvní strany si sjednávají tříměsíční výpovědní dobou, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že tuto smlouvu lze vypovědět i bez nutnosti uvedení výpovědního důvodu.
2. V případě jakéhokoli podstatného porušení smlouvy jako je prodlení o více jak jeden měsíc s úhradou nájemného dle článku III. nájemní smlouvy nebo jeho části, nájemce nesplní povinnost odstranit závadný stav, který vznikl nesplněním povinnosti nájemce uvedené v článku III. odst. 8., článku IV. odst. 1., 2., 4., 5., 7., 8., 9. této smlouvy, výpovědní doba činí jeden měsíc a začíná plynout následujícím dnem po dni doručení výpovědi.

3. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem tohoto dodatku a prohlašují, že byl uzavřen na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísni, ani za nápadně nevýhodných podmínek
2. Tento dodatek je vyhotoven ve 4 vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a dvě nájemce. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu.

V Praze, dne .....

Za nájemce:

[redacted]

.....

V Praze, dne 5.5.2021

Za pronajímatele:

.....

ředitel Regionální správy majetku Praha

[redacted]

.....

Dodatek č. 4 ke smlouvě o nájmu č. 2657004615

Obchodní firma:	**České dráhy, a.s.**
sídlo:	Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsaná ve veřejném rejstříku - obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. B 8039	
zastoupena ve věcech smluvních:	[redacted] ředitel Regionální správy majetku Praha
adresa pro doručování písemností	České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha Prvního pluku 81/2a, 130 00 Praha 3
IČ:	70994226
DIČ:	CZ70994226
bankovní spojení:	KB a.s. Praha
číslo účtu:	133904011/0100
variabilní symbol:	2657004615

(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:	[redacted]
sídlo:	
podnikající dle živnostenského zákona, ŽL vydaný OŽ MČ Praha 18 pod č.j. 1994/0098-ŽO/KO	
IČ:	47131454
DIČ:	CZ490702027 (neplátce DPH)
bankovní spojení:	[redacted]
číslo účtu:	[redacted]

a

Nájemce:	[redacted]
sídlo:	
podnikající dle živnostenského zákona, ŽL vydaný OŽ MČ Praha 18 pod č.j. 2012/1794-ŽO/Ko	
IČ:	00990949
DIČ:	CZ9101220194 (neplátce DPH)
bankovní spojení:	[redacted]
číslo účtu:	[redacted]

(dále jen nájemce)
(společně uváděny smluvní strany)

uzavírají tento dodatek ke smlouvě o nájmu

1. Předmět dodatku

Strany spolu uzavřely dne 19.6.2015 smlouvu o nájmu pozemku v žst. Praha Čakovice.
Strany se dohodly na změně této smlouvy a to způsobem níže uvedeným v tomto dodatku č. 4 smlouvy. Ustanovení tímto dodatkem nedotčená zůstávají v platnosti a účinnosti v nezměněné podobě. Předmětem úpravy smlouvy tímto dodatkem je změna pronajímané výměry pozemku a s tím spojená změna výše nájmu. Dodatek se sjednává od 1.6.2025 a platnost a účinnost dodatku nastává dnem podpisu oběma smluvními stranami

2. Ustanovení původní smlouvy, která jsou měněna

Níže uvedená ustanovení smlouvy jsou měněna takto:

I.

Předmět smlouvy a Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je závazek pronajímatele předat předmět nájmu do dočasného užívání nájemci a současně závazek nájemce tento předmět nájmu převzít a platit za jeho užívání nájemné ve výši a způsobem stanoveným touto smlouvou. Předmětem nájmu je část pozemku:
   - č.parc. 1572/33, číslo pozemku dle SAP:1000/1/2200, IC 61000612104 o výměře 30 m2
   v katastrálním území Čakovice (ČSÚ 731561), v obci Praha Čakovice, zapsaném na listu vlastnictví č. 1509, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „předmět nájmu" nebo „pozemek").

II.

Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu: užívání zahrádky k restauraci a zámkové dlažby před zahrádkou, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

III.

Výše nájemného

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za užívání předmětu nájmu smluvní nájemné, které činí: 6.000,-Kč ročně.
   Celkové roční nájemné ve výši **6.000,- Kč** (slovy:šesttisíc korun českých) je splatné v jedné roční splátce na bankovní účet pronajímatele (dle variabilního symbolu), specifikovaný v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 16. dne příslušného měsíce dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy a je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

3. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem tohoto dodatku a prohlašují, že byl uzavřen na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísni, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Tento dodatek je vyhotoven ve 4 vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a dvě nájemce. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu.

V Praze, dne .....

V Praze, dne 16.5.2025

Za nájemce:

[redacted]

Za pronajímatele:

[redacted]

ředitel Regionální správy majetku Praha

Příloha č.1

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ č.2 na rok 2025 KE SMLOUVĚ č. 2657004615

PRONAJÍMATEL: České dráhy, a.s.	[redacted]
Praha 1, Nábřeží L.Svobody 1222, PSČ 110 15	
Organizační jednotka: Regionální správa majetku Praha	
Ukrajinská 304, 101 00 Praha 10	
IČ: 70994226	47131454
DIČ: CZ70994226	CZ490702027
zapsaná ve veřejném rejstříku - obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn B 0839	podnikající dle živnostenského zákona, ŽL vydaný OŽ MČ Praha 18 pod č.j. 1994/0098-ŽO/KO
Bankovní spojení: KB a.s. Praha Číslo účtu: 133904011/011	[redacted]
variabilní symbol: 2657004615	

Roční sjednané nájemné: 6.000,- Kč

Poř. číslo	Termín úhrady	Částka k úhradě	Za období:
1.	16/06/2025	1.797,00 Kč	doplatek 1.6. – 31.12.2025
	16/01/2026	6.000,00 Kč	rok 2026

Dále v navazujících termínech a podle úpravy nájemného dle ujednání v nájemní smlouvě.

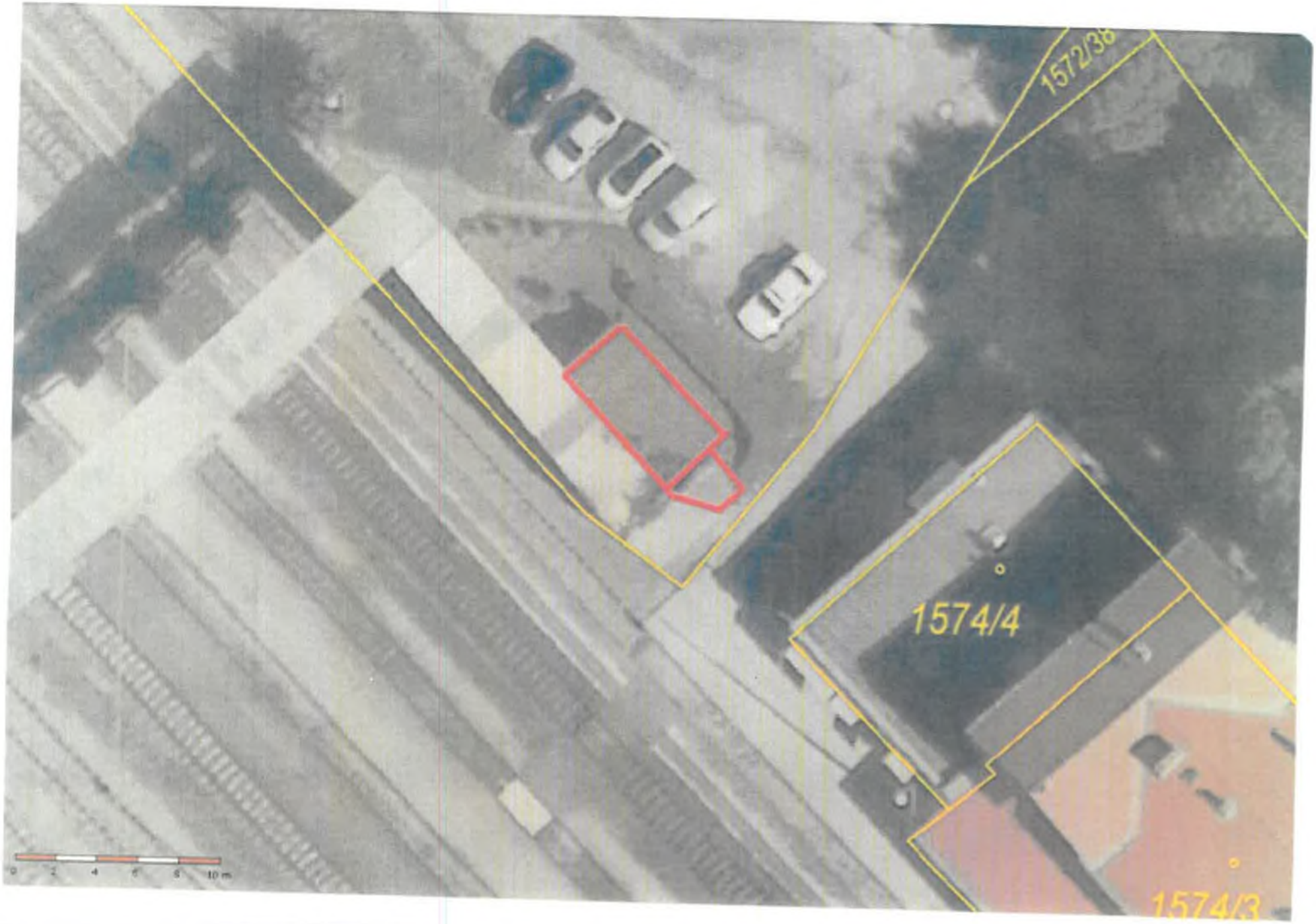
V Praze, dne 16.5.2025

Pronajímatel:

České dráhy, a.s.

[redacted]

u Praha


1572/38
1574/4
1574/3
0 2 4 6 8 10 m

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 2657022519

o nájmu prostor sloužících k podnikání

Obchodní firma:	**České dráhy, a.s.**
sídlo:	Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsaná ve veřejném rejstříku - obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. B 8039	
zastoupena ve věcech smluvních:	[redacted], ředitel Regionální správy majetku Praha
správce nemovité věci, adresa pro doručování písemností:	České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha Prvního pluku 81/2a, 130 00 Praha 3
kontaktní osoba ve věcech smluvních:	[redacted]
kontaktní osoba ve věcech technických:	
IČ:	[redacted]
DIČ:	CZ70994226
bankovní spojení:	[redacted]
číslo účtu:	
variabilní symbol:	

(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:	[redacted]
sídlo:	
podnikající na základě ŽL vydaného MČ Praha 18, č.j. 1994/0098-ŽO/KO	
IČ:	47131454
DIČ:	CZ490702027
Plátce DPH: *ano/ne*	ne
bankovní spojení:	[redacted]
číslo účtu:	

Předmět nájmu bude nájemce využívat pro svou ekonomickou činnost.

(dále jen nájemce)

(společně uváděny jako smluvní strany)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „smlouva")

I.

Předmět smlouvy a Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostor sloužících k podnikání, níže specifikovaných, které se nacházejí na pozemku p.č. st. 1572/30 s budovou bez č.p. v k.ú. Čakovice (č. ČSÚ: 731561, obec Praha Čakovice, která je zapsaná u příslušného Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č.1509. Konkrétně se jedná o objekt vedený v DLHM pronajímatele pod inv. č. IC...5000116858, (objekt v SAP 1000/1/8). Výše označená budova, ve které se nachází předmět nájmu, je vyznačena v příloze č. 3), která je nedílnou součástí této smlouvy. (dále jen „předmět nájmu" nebo „prostory")
2. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do nájmu:
   místnost č. 0P07B o výměře 42,74 m²
   Celkem pronajato 42,74 m² prostor .
3. Specifikace předmětu nájmu s půdorysným plánkem je uvedena v příloze č. 2 a 3 této smlouvy.
4. Stav předmětu nájmu bude stranami uveden v předávacím protokolu, pořízeném při předání a převzetí předmětu nájmu do užívání, který je součástí spisu..
5. Správcem předmětu nájmu jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha (dále jen RSM Praha)

II.
Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k provozování podnikatelské činnosti nájemce, a to výhradně k provozu podnikatelské činnosti, k níž má platné veřejnoprávní oprávnění, a případně k činnostem s touto podnikatelskou činností souvisejícím (sklad), a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.
2. Umístí-li v předmětu nájmu nájemce svoji provozovnu, pak předmět podnikání v provozovně musí být v souladu s předmětem podnikání nájemce (předmět činnosti nájemce dle výpisu z OR nebo ŽL) uvedeném v obchodním rejstříku / živnostenském rejstříku/ jiné evidenci.
3. Nájemce nemá bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu a to ani v případě nepodstatné změny ve smyslu §2304 Sb., občanský zákoník.

III.
Výše nájemného

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za užívání předmětu nájmu smluvní nájemné které činí 300,-Kč za 1 m2 a rok, tj. 12.822,-Kč ročně za 42,74 m2 prostor.
   Celkové roční nájemné ve výši **12.822,00 Kč** (slovy: dvanácttisícosmsetdvacetdvě koruny české) je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na bankovní účet pronajímatele (dle variabilního symbolu), specifikovaný v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 16. dne prvního měsíce daného čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
   Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, t.j. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
2. Předmět nájmu blíže specifikovaný v článku I. je dle §56a zákona č 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „ZDPH") osvobozen od DPH
3. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že se stal plátcem DPH. V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správcem daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.
4. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného dle čl. III. této smlouvy nebo s úhradou služeb a spotřeb, jejichž poskytovatelem je pronajímatel, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody.
5. Pronajímatel má právo požadovat úpravu výše nájemného, pokud dojde k změnám v obvyklých cenách nájemného pro daný účel nájmu s ohledem na místní podmínky. Nájemné bude upraveno na základě dohody smluvních stran dodatkem.
6. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy, opravy nad rámec běžné údržby, se po dokončení stávají součástí majetku Pronajímatele, tzn., že při ukončení nájemního vztahu nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na úpravy předmětu nájmu během nájemního vztahu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Povolení stavebních úprav včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem a neprodleně po dokončení protokolárně předat RSM Praha.
7. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice, jako je například výluková činnost, změna grafikonu apod.

IV.
Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru sloužícího k podnikání

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případné platby vázající se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání (dále jen služby), nebude-li mít uzavřenou smlouvu na dodávku služeb s příslušným externím dodavatelem

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1 Nájemce je povinen:

a) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran a vydání změny účelu užívání od příslušného stavebního úřadu,

b) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu zahrnující údržbu vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, včetně výměny ovladačů a jejich opotřebených části, výměna podlahové krytiny, vymalování, obnova ochranných nátěrů a provozem poškozených omítek, zasklívání oken a dveří a výměna těsnění všeho druhu, deratizaci) a další srovnatelnou údržbu,

c) provádět stavební úpravy či opravy předmětu nájmu nebo stavby na předmětu nájmu pouze po předchozím, písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o drahách ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje RSM Praha. Stavební práce mohou být započaty po schválení projektové dokumentace a předpokládaných celkových nákladů, rozdělených na technické zhodnocení a opravu, od správce předmětu nájmu a po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem. Účastníkem projednávání projektové dokumentace a výběru dodavatele bude správce předmětu nájmu, o konečném výběru dodavatele rozhoduje nájemce. V rámci projednávání projektové dokumentace budou jednotlivé činnosti rozděleny na opravy a technické zhodnocení. Maximální výše nákladů vynaložených nájemcem na tyto stavební úpravy, či opravy nepřesáhne částku, která bude určena na základě stavební dokumentace a to dodatkem k této smlouvě. Předložená konečná výše nákladů na stavební práce bude opět rozdělena na opravy a technické zhodnocení a odsouhlasena správcem předmětu nájmu. Kontrolu prováděných prací dle schválené projektové dokumentace, včetně výše nákladů vynaložených na technické zhodnocení, bude provádět správce předmětu nájmu. Koordinátora ve smyslu zákona č. 309/006 Sb. v platném znění zajistí vždy zadavatel stavební činnosti.

   Každá další změna musí být odsouhlasena pronajímatelem, správcem předmětu nájmu a řešena také dodatkem ke smlouvě. Dokumentace stavby musí být vyhotovena a vedena v souladu s právními předpisy, zejména stavebním zákonem a vnitřními předpisy pronajímatele. Rozpočtová dokumentace projektu stavby bude zpracována v souladu s metodikou pro oceňování stavebních a montážních prací a s použitím oceňovacích podkladů ÚRS Praha, a.s. formou položkových rozpočtů; takto zpracované celkové náklady stavby budou pro účely této smlouvy považovány za cenu obvyklou. Tato metodika je závazná pro obě smluvní strany za předpokladu, že se nedohodnou jinak,

d) před započetím stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě. Stavbu může začít užívat po tom, co budou předmětné stavební úpravy schváleny stavebním úřadem ve smyslu §§ 119 až 122 stavebního zákona,

e) navýšení příkonu el. energie projednat s energetikem RSM Praha). Revizní zprávy předkládat pronajímateli dle vyhlášky č.100/1995 Sb., kterou se stanoví podmínky pro provoz, konstrukci a výrobu určených technických zařízení a jejich konkretizace (Řád určených technických zařízení), ve znění pozdějších předpisů. Revize provádí revizní technik s oprávněním skupiny „D",

f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy, na tuto dobu je možné sjednat po dohodě mezi oběma smluvními stranami snížené nájemné; pronajímatel je povinen nájemce předem písemně informovat o plánovaném přerušení nebo omezení užívání předmětu nájmu. Nájemce nemá právo na náhradu ušlého zisku, ani na přidělení náhradních prostor,

g) svou činností neomezovat a neohrožovat bezpečnost pronajímatele ani jiných osob a umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,

h) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu včetně společných prostor v čistotě a označit jej čitelně a viditelně názvem a obchodní činností nájemce.

i) ke dni skončení doby nájmu uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, tj. ke dni zahájení užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,

j) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní doby. Při nevyklizení předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1,5/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení, zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody,

k) poskytnout zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech) plynoucích ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí. Veškerou korespondenci, týkající

se této problematiky vede Pronajímatel jako vlastník.

2. Nájemce přebírá na předmětu nájmu odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o životním prostředí, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, způsobených výlučně jeho činností nebo výlučně činností jeho zákazníků a obchodních partnerů nebo osob, které se s jeho vědomím nacházejí v předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí, udělených nájemci nebo pronajímateli formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených obecně platných předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací na odstranění závadového stavu způsobeného nedodržením tohoto ustanovení nájemní smlouvy.

3 Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či užívání třetím osobám.

4. Z hlediska požární ochrany:
   a) Požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat v předmětu nájmu nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany, (zejména zákonem ČNR č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o PO) a vyhláškou MV č. 246/2001 Sb.. o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru,
   b) nájemce ustanoví odpovědnou osobu ve smyslu §2 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a bude určena odpovědná osoba za celý předmět nájmu,
   c) nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu,
   d) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě okresu a RSM Praha,
   e) v případě vzniku požáru v předmětu nájmu se nájemce zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít,
   f) nájemce se zavazuje nahlašovat RSM Praha změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách,
   g) pokud je nájemce právnickou podnikající osobou nebo fyzickou podnikající osobou provede začlenění provozovaných činností v souladu se zákonem o požární ochraně č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisu, dle § 4. Jestliže by provozovanou činností nájemce mohlo dojít ke zvýšení požárního zatížení v části nemovité věci nebo celku, nebo ke změně užívání stavby (změna účelu stavby v souladu s kolaudačním rozhodnutím) ve smyslu zákona o PO, zajistí nájemce vypracování posouzení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby) a navržená opatření předloží místně příslušnému územnímu odboru HZS ČR k vyjádření a ke schválení Drážnímu úřadu.

5 V případě, že nájemce nebude respektovat opatření v oblasti krizového řízení a bezpečnosti (včetně požární bezpečnosti) vydaná příslušnou organizační složkou (OS), se kterými byl prokazatelně seznámen, může být pronajímatelem z tohoto důvodu smlouva vypovězena.

6. Předáním předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technického zařízení, které je součástí předmětu nájmu a je povinen plnit povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.

7. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.

8. Oblast BOZP koordinuje pronajímatel. Součástí nájemní smlouvy jsou rizika BOZP ČD, a.s., která jsou přílohou č 4 nájemní smlouvy. V případě naplnění ustanovení §102 zákoníku práce v platném znění si předají smluvní strany rizika BOZP vzájemně.

9 Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s Čl. II této smlouvy.

10 Pronajímatel je povinen umožnit přístup do předmětu nájmu.

11 Pronajímatel se zavazuje, že ve vztahu k předmětu nájmu v případě vzniku jakékoliv mimořádné události, která má vliv na bezpečnost, ochranu zdraví, života a majetku, bude neprodleně informovat kontaktní osobu nájemce

VI.
Smluvní pokuta

1. V případě porušení jakékoli z povinností nájemce stanovených v článku IV. a V. této smlouvy (s výjimkou bodu 1. písm. c) a bodu 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 3.600,00 Kč.
2. Pro případ porušení jakékoli z povinností nájemce uvedené v článku V. této smlouvy bodu 1. písm. c) a bodu 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.
3. Smluvní pokuta za nevyklizení předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu je uvedena v článku V. této smlouvy bod 1. písmeno j).
4. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v určeném termínu
5. V případě, že pronajímateli budou uloženy sankce a pokuty za jednání nájemce a osob nacházejících se s jeho vědomím v předmětu nájmu, je nájemce povinen tyto sankce a pokuty pronajímateli na písemnou výzvu zaplatit.
6. Smluvní strany se pro případ ukončení tohoto nájemního vztahu dohodly na tomto vyrovnání za stavební práce provedené nájemcem na předmětu nájmu:
   a) V případě skončení nájmu před uplynutím doby nájmu této smlouvy výpovědí ze strany pronajímatele z důvodů porušení jakýchkoli smluvních povinností nájemce, stanovených v článku II., článku III. odst 1. až 7. této smlouvy, v článku IV., v článku V. odst. 1. až 7. a v článku VII. odst. 2. a 3. této smlouvy, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu nájmu. Pro vyloučení pochybností se nájemce vzdává svého práva na vyrovnání za provedené stavební práce dle §2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
   b) V případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele z jiných důvodů, než jsou uvedeny v předchozím odst. a), v období účinnosti nájemní smlouvy, bude mezi smluvními stranami do 1 měsíce uzavřena dohoda, na jejímž základě se vypořádají náklady za Nájemcem provedené a Pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy Cena vypořádání bude stanovena soudním znalcem.
   c) V případě skončení nájmu výpovědí ze strany nájemce, či z důvodu, že nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu nájmu. Pro vyloučení pochybností se nájemce vzdává svého práva na vyrovnání za provedené stavební práce dle §2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

VII.
Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u** s účinností od 15.12.2019. Smluvní strany si sjednávají tříměsíční výpovědní dobu, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že tuto smlouvu lze vypovědět i bez nutnosti uvedení výpovědního důvodu
2. V případě jakéhokoli podstatného porušení smlouvy jako je prodlení o více jak jeden měsíc s úhradou nájemného dle článku III. nájemní smlouvy nebo jeho části či úhrady za plnění poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, nájemce nesplní povinnost odstranit závadný stav, který vznikl nesplněním povinnosti nájemce uvedené v článku III. odst. 8., v článku IV. odst. 2., v článku V. odst. 1., 2., 4., 5., 6 ,a 7. této smlouvy, si smluvní strany sjednávají výpovědní dobu jeden měsíc a ta začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
3. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby při vzniku škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce neplní řádně a včas jakékoli své povinnosti stanovené v článku III. odst. 1., v článku V. odst. 1., 2., 3., 4. Výpovědí smlouvy bez výpovědní doby je smlouva ukončena dnem doručení písemné výpovědi smlouvy druhé smluvní straně.
4. V případě prodlení nájemce s placením závazků plynoucích z tohoto smluvního vztahu a vzniku pohledávky se má za to, že po 60 dnech od data vzniku prodlení došlo k hrubému porušení smlouvy dle § 2309 písm. b) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a smlouva může být vypovězena okamžitě s účinky ke dni doručení výpovědi (tj. bez výpovědní doby).

5. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájemního vztahu vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

VIII.
Ostatní ujednání

1. Jakékoliv vzdání se práva, prominutí dluhu nebo uznání závazku je platné pouze za předpokladu, že bude učiněno dohodou smluvních stran uzavřenou v listinné podobě a podepsanou oprávněnými zástupci obou smluvních stran
2. Jakékoliv písemnosti předvídané v této smlouvě, musí být učiněny, není-li ve smlouvě výslovně stanoven opak, písemně v listinné podobě a musí být s vyloučením ust. § 566 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, řádně podepsané oprávněnými osobami. Jakékoliv jiné písemnosti, včetně e-mailové korespondence, jsou bez právního významu, není-li ve smlouvě výslovně stanoveno jinak.
3. Nájemce nemá právo na náhradu škody a pronajímatel není povinen hradit škody vzniklou nájemci tím, že pronajímatel a oprávněně započetl svou pohledávku vůči pohledávce nájemce, tj. smluvní strany vylučují ust. § 1990 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Nájemce není oprávněn převést svá práva a povinnosti ze smlouvy nebo její části na třetí osobu bez předchozího výslovného souhlasu pronajímatele; Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo takový souhlas neudělit, a to i bez udání důvodu. Za účelem zvážení, zda takový souhlas s převodem pronajímatel udělí či nikoli, je nájemce povinen mu opatřit a dodat veškeré informace a dokumenty, o které pronajímatel požádá.
5. Nájemce prohlašuje, že mu byl ke dni podpisu této nájemní smlouvy předán originál/ověřená kopie průkazu energetické náročnosti budovy, ve které se nachází předmět nájmu.
6. Pronajímatel není povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb. Nájemní smlouvy Pronajímatele s ohledem na ustanovení § 3 odst 2 písm. h) zákona č. 340/2015 Sb. nepodléhají uveřejnění v registru smluv. Nájemní smlouvy včetně jejich příloh a případných dodatků nesmí být zveřejňovány žádnou ze smluvních stran dle zákona č. 340/2015 Sb. Tímto ustanovením není dotčeno případné zveřejnění této smlouvy dle jiných obecně závazných právních předpisů.

IX.
Závěrečná ustanovení

1. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení občanského zákoníku o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem se na právní vztah založený touto smlouvou nepoužijí.
2. Předpokladem uzavření této smlouvy či jakékoli dohody o změně této smlouvy je dosažení shody o všech jejích bodech.
3. Smluvní strany se dohodly, že při výkladu ustanovení této smlouvy nebudou přihlížet k obchodním zvyklostem ani k jednáním, která předcházela uzavření této smlouvy. Smluvní strany jsou vázány ve svých právech a povinnostech pouze obsahem této smlouvy.
4. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě jakéhokoli sporu z této smlouvy nebo v její souvislosti s ní, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud.
5. Obě smluvní strany se dohodly, že veškerá jednání a veškeré písemnosti budou vedeny v jazyce českém a veškeré případné spory se budou řešit podle Českého právního řádu v jazyce českém u místně příslušného soudu.
6. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.
7. Veškeré změny nebo doplnění této smlouvy musí být učiněno formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak je taková změna nebo doplnění smlouvy neplatné, vyjma úpravy ceny nájemného inflací (a úpravy o DPH) a s tím související úpravou splátkového kalendáře, která je pronajímatel povinen oznámit nájemci doporučeným dopisem, přičemž pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že písemná forma není zachována při právním jednání učiněném elektronickými nebo technickými prostředky ve smyslu ust. § 562 zákona

č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, za písemnou formu se považuje pouze forma listinná., Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

8. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, (účtování DPH) apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na doručovací adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé straně. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněnou osobou smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilku vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován třetí den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.

9 Je-li nebo stane-li se kdykoli jakékoli ustanovení této smlouvy či jejího dodatku v jakémkoli ohledu nezákonným, neplatným či nevynutitelným podle kteréhokoli právního řádu, podle kterého může být jeho zákonnost, platnost či vynutitelnost posuzována, zákonnost, platnost a vynutitelnost ostatních ustanovení, stejně jako zákonnost, platnost a vynutitelnost tohoto ustanovení podle jiného právního řádu nebude jakkoli dotčena či omezena.

10 Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel. Vyhotovení mají platnost originálu.

11. Přílohy a současně nedílná součást smlouvy jsou:
Příloha č. 1 Splátkový kalendář
Příloha č. 2 Plánek pronajatých prostor
Příloha č. 3 Situační plánek
Příloha č. 4 Rizika BOZP ČD

V Praze, dne.....

Za nájemce:

[redacted]

V Praze, dne 29.10.2019

Za pronajímatele:
České dráhy a.s.

[redacted]

ředitel Regionální správy majetku Praha

Příloha č.1

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ č. 1 na rok 2019 KE SMLOUVĚ č. 2657022519

PRONAJÍMATEL: České dráhy, a.s.	[redacted]
Praha 1, Nábřeží L.Svobody 1222, PSČ 110 15	
Regionální správa majetku Praha	
Prvního pluku 81/2a, 130 00 Praha 3	
IČ: 70994226	IČ: 471 31 454
DIČ: CZ70994226	DIČ: CZ490702027
Zapsaná ve veřejném rejstříku - obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. B 8039	podnikající na základě ŽL vydaného MČ Praha 18, č.j. 1994/0098-ŽO/KO
Bankovní spojení: KB a.s Praha Číslo účtu: 133904011/0100	[redacted]
variabilní symbol: 2657022519	

Roční sjednané nájemné: 12.822,00 Kč

Poř.	Termín	Celkem k úhradě	Za období
1.	16.12.2019	534,00 Kč	15.12 - 31.12.2019

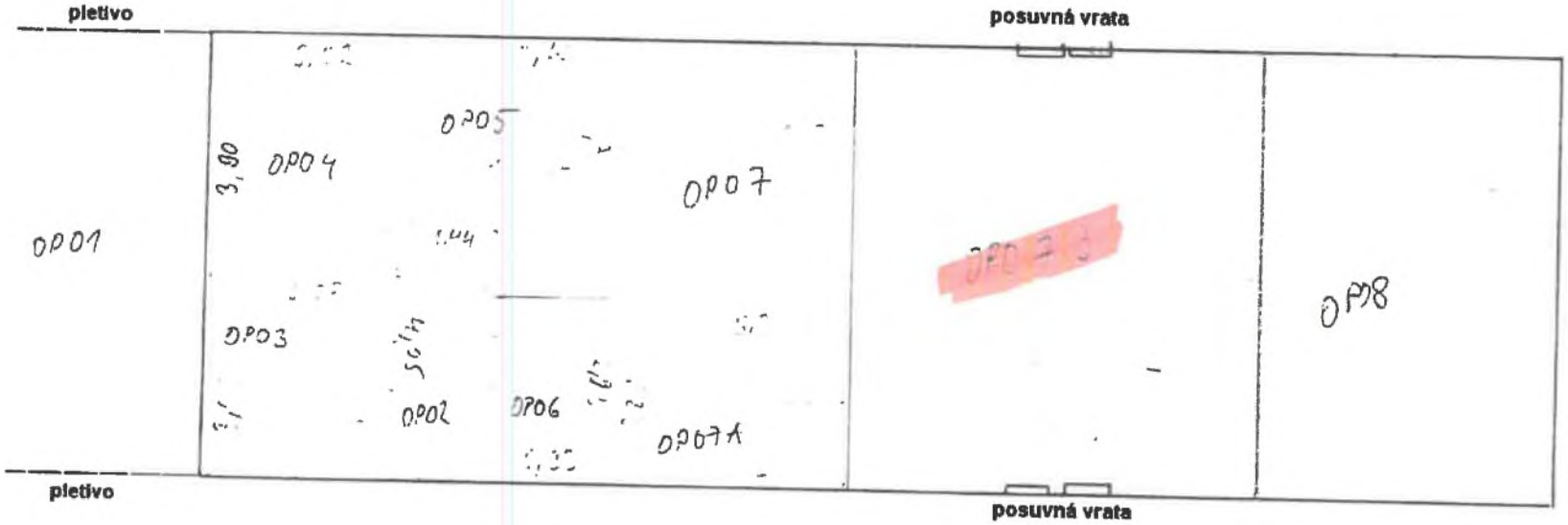
V navazujících termínech podle úpravy nájemného dle ujednání v nájemní smlouvě.

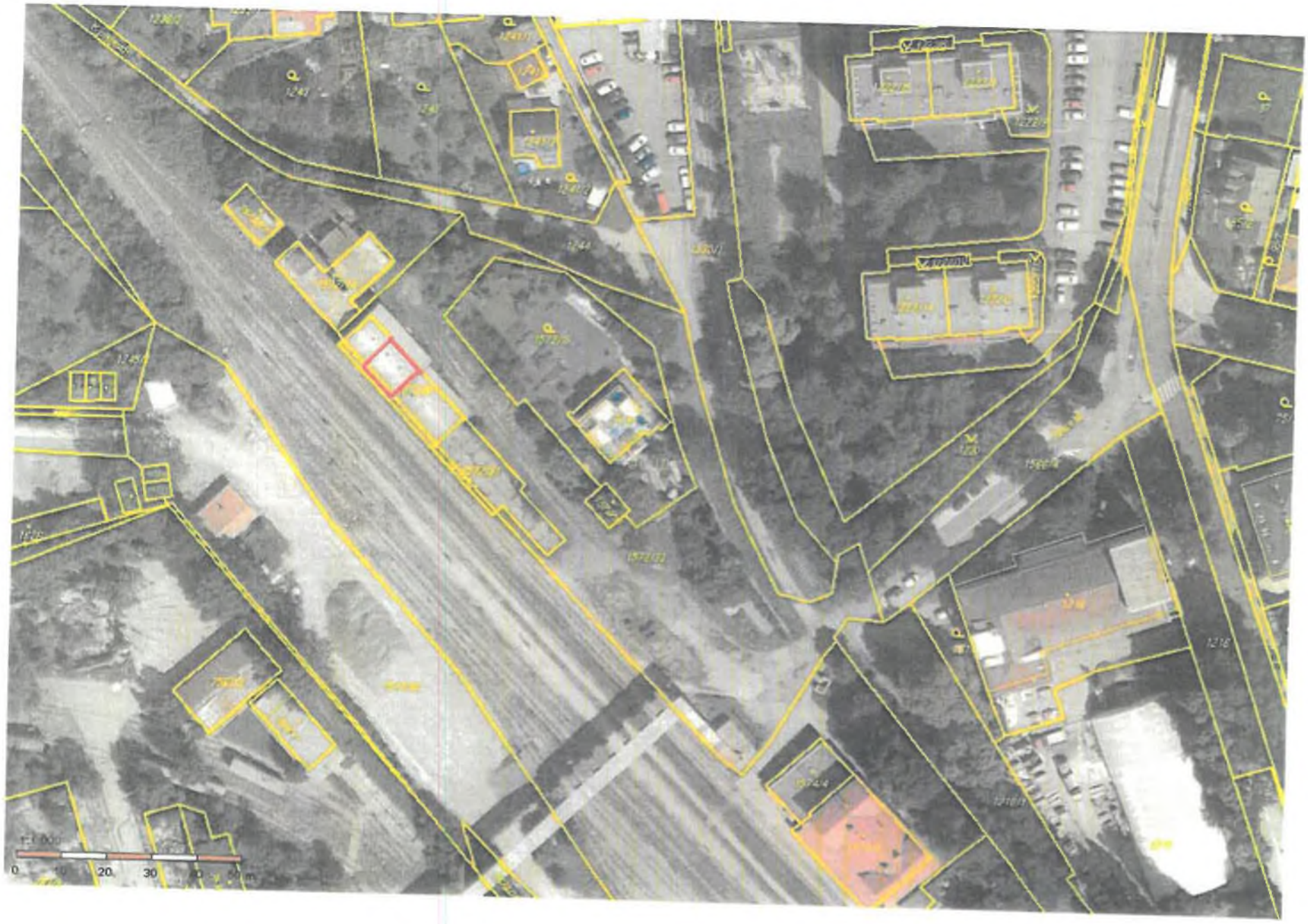
V Praze, dne 29.10.2019

Pronajímatel: České dráhy, a.s.

řed[redacted]Praha

Daňový doklad č.:2657022519/2019/01


pletivo
posuvná vrata
OP05
3,90
OP04
OP07
OP01
OP03
OP02
OP06
OP07A
OP08
pletivo
posuvná vrata


0
10
20
30
40
50 m

Kód rizika ČD	Zdroj rizika	Popis a charakteristika nebezpečí	Závažnost rizika			Bezpečnostní opatření
			A pravděpodobnost ohrožení	B možné následky ohrožení	C přijatelnost rizika	
1	administrativní práce, práce v kanceláři apod	naražení o hrany a rohy nábytku, stolů, skříní, zásuvek a zařízení, v kancelářských a skladovacích místnostech, pád osob ze židlí, nebo nábytku, zranění ruky, prstů, oka, hlavy, propíchnutí, pořezaní při práci s kancelářskými pomůckami a materiálem, poruchy nábytku, zakopnutí o nábytek, koberce, lino, kabely, smeknutí, pád, působení hluku či jiných škodlivin z okolí, požár, úraz el. proudem, apod.	2	2	4	Dodržovat NV 361/2007 Sb., dbát na správné rozmístění kancelářského nábytku a zařízení (minimální průchody 550-600 mm), udržovat pořádek na pracovišti, důsledně zavírat součásti kancelářského nábytku a pracovních stolů nebo skříněk, zákaz sedání na stoly a vystupovat na židle (zejména na pojízdné), stoly apod., zákaz houpání na židli nebo nábytku, dodržování zásad pro správné zacházení s kancelářskými pomůckami, rovnoměrné ukládání předmětů do skříní a regálů. Zákaz přetěžování polic, regálů a nábytku. Vhodné umístění kancelářských zařízení včetně správného vedení kabelů, úklid, pořádek, oddělení od provozu vhodným způsobem (např. dveřmi, stěnou, apod.).
2	budovy, schodiště, ostatní objekty, výtahy, plochy, podzemní a ostatní prostory. Vytápěcí zařízení, výměníky, kotelny, rozvody, inž. sítě	uklouznutí, špatné našlápnutí, došlápnutí, propíchnutí obuví, zvrtnutí nohy, pád, pád z výšky, do hloubky, pád kabiny výtahu, podvrtnutí, zakopnutí, naražení o překážku, zachycení, vtažení, skřípnutí části těla, poruchy, nepřijatelné psychické stavy, požár, popálení; propadnutí konstrukcí, podlahou apod.; nekontrolovatelný pohyb a stav; zřícení budovy, objektu nebo části, propadnutí záklopem, chybějící záklop či zábradlí, vypadnutí ze stavebního otvoru (např. okno, dveře, větrací průduch, atd.), sesunutí sněhu, pád střechýlu. Nežádoucí stavy kotelny a pod, zařízení, výbuch, požár, opaření, udušení, poranění těla, oči, poruchy, havárie	2	4	8	Zdravotní způsobilost (dle ZP) a vyhl. 101/1995 Sb. pro UTZ, ohlašování závad nadřízenému zaměstnanci, údržba podlahových krytin, komunikací a pracovních prostor v bezzávadném stavu, čištění pochůzných ploch a rohoží, osvětlení a označení schodišť, řádné upevnění madel u schodišť, přidržování se madel při výstupu a sestupu, správné našlapování, dodržovat minimální předepsanou šířku komunikací, zajistit, aby zařízení a vnitřní vybavení budovy, včetně výtahů, neomezovalo zaměstnance v běžném pohybu, zajistit volné okraje zvýšených pracovišť zábradlím a pod, zajištění otvorů, šachet a prohlubní, zvýšena opatrnost při adhezních podmínkách za mokra a námrazy, používání vhodné obuvi (mimo pantofli), základní školení BOZP, zajištění materiálu a předmětů proti pádu, osvětlení dle NV 361/2007 Sb. a ČSN. Řádný technický stav budov, objektů, výtahů a zařízení. Dodržování návodů k obsluze a údržbě; provádění prohlídek, revizí a zkoušek, odstraňování závad. Přesvědčit se před vstupem do výtahu, zda je skutečně kabina ve stanici. Zákaz vyřazování bezpečnostních prvků. Zákaz přetěžování výtahů. V pater-nosteru zákaz obuvi pevně nespojené s nohou (např. pantofle). Znalost dostatečné únosnosti konstrukcí a ploch před vstupem na ně (popř. uložením věcí), v případě neznalosti=zákaz. Řádný stav kotelny (výměníku apod. zařízení), prohlídky, revize, obsluha dle návodu popř. provozního řádu, odvětrání, odborně a zdravotně způsobilá obsluha. Znalost místních podmínek.
3	komunikace, přístupové cesty, nástupiště, rampy, plochy	chůze, chůze přes komunikaci, sražení a zachycení silničním vozidlem, uklouznutí, špatné našlápnutí, došlápnutí, propíchnutí obuví, zvrtnutí nohy, pád apod., zachycení silničními vozidly, manipulačními nebo motorovými vozíky, mobilní plošinou; propadnutí, skryté otvory, vyčnívající předměty	2	3	6	Zdravotní způsobilost (dle ZP) a vyhl.101/1995 Sb., ohlašování závad bezprostředně nadřízenému zaměstnanci, údržba komunikací a pracovních prostor v bezzávadném stavu, čištění pochůzných ploch a rohoží (bláto, sníh, zmrazky apod., musí být pravidelně odstraňovány), bezpečnostní označení schodišť dle NV 375/2017 Sb., používání vhodné obuvi, základní školení BOZP, zajištění materiálu a předmětů proti pádu, osvětlení dle NV 361/2007 Sb. a ČSN, sledovat pohyb vozidel, dodržovat pravidla silničního provozu, respektovat dopravní značení a sledovat provoz na komunikaci, přecházet po vyznačených přechodech, není-li přechod pro chodce, přecházet kolmo k vozovce, před vstupem na nástupiště se řádně rozhlédnout, zvýšená pozornost při vstupu na bezpečnostní pás na nástupišti (déšť, námraza), používat přístupové cesty a neodstranitelné překážky označit podle ČSN.
5	elektrická zařízení, elektrické spotřebiče	zásah el. proudem při obsluze el. zařízení a el. spotřebičů, požár, popálení, pád, zakopnutí, působení statické elektřiny včetně blesku	2	2	4	Řádné proškolení dle vyhl. 50/1978 Sb., bezpečnostní tabulky a zábrany, označování hlavních vypínačů bezpečnostními tabulkami, zajišťování volného přístupu, k hlavním vypínačům a rozvaděčům, dodržování předpisu Op 16, seznámení s návodem k použití, kontroly spotřebičů ve smyslu ČSN 331600 ed.2, opatrné zacházení s kabely a přívodními šňůrami (nevytahovat ze zásuvek za přívodní kabel), nepoužívání zjevně poškozených el. spotřebičů, zákaz svépomocných oprav, ochrana proti mechanickému poškození el. přívodů lištami, zákaz demontáže pevných el. zařízení, kontrolní činnost, místní opatření, zákaz používání soukromých donesených elektrospotřebičů. Ochrana proti účinkům statické elektřiny, kde je to nařízeno.
7	úklidové práce ve vnitřních i venkovních prostorech, venkovní prostory	pořezání, pichnutí, poleptání a otrava úklidovými prostředky, ohrožení infekčním onemocněním, uklouznutí v důsledku vlastní práce, vliv klimatických podmínek (teplo, chlad, mokro, námraza, náledí, sníh, vítr, atd.), voda na pochůzné ploše, pády předmětů, pád do prohlubně, nerovnosti	2	2	4	Odpadkové koše vyprazdňovat převrácením nebo výměnou sáčku, vyprazdňovat koše rukou je zakázáno, obsah popelníků nevysypávat do papírových obalů, pytlů, krabic apod., používání úklidových prostředků s čitelnými nálepkami, seznámení s návody výrobce, bezpečnostní listy, rozlévání velkých balení jen do originálních obalů, zákaz rozlévání do obalů od nápojů, dodržování provozních řádů a hygienických předpisů, používání OOPP dle M 36, vytírání podlahy do sucha, nebo umístění bezpečnostního označení. Venkovní prostory uklízet systematicky, zakrývat otvory, materiál nebo odpad ukládat na určená a známá nebo značená místa.

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ NA ROK 2025 - č. 01
k nájemní smlouvě číslo 2657022519

Nájemce:
[redacted]
IČ: 47151454 DIČ: CZ4907022027

Pronajímatel:
České dráhy, a.s.
zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039
se sídlem: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
IČ: 709 94 226 **DIČ:** CZ70994226
zastoupeno: [redacted] - ředitel RSM Praha
adresa pro doručování: České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha
Prvního pluku 81/2a, 130 11 Praha 3
bankovní spojení: KB, a.s.
číslo účtu: 000000-0133904011 **kód banky:** 0100

Lokalita/KÚ:
731561 ČAKOVICE
Variabilní symbol: 2657022519
Daňový doklad č.: 2657022519/2025/01

Roční sjednané nájemné 2025: 12.822,00 Kč

Termín úhrady	Celkem k úhradě	Za období
16.01.2025	3.205,50	01.01.2025-31.03.2025
16.04.2025	3.205,50	01.04.2025-30.06.2025
16.07.2025	3.205,50	01.07.2025-30.09.2025
16.10.2025	3.205,50	01.10.2025-31.12.2025

Dále v navazujících termínech dle článku "Cena nájmu" v nájemní smlouvě variabilní symbol číslo 2657022519.

Praha 3 dne: 27.11.2024
Pronajímatel: České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha
Jméno: [redacted]
Funkce: *ředitel RSM Praha*

Podpis: [redacted]

Daňový doklad č.: 2657022519/2025/01

Zpracovatel: [redacted]
Sjednavatel:

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 2657005125

o nájmu pozemku

Obchodní firma:	**České dráhy, a.s.**
sídlo:	Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsaná ve veřejném rejstříku - obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. B 8039	
zastoupena ve věcech smluvních:	[redacted] ředitel Regionální správy majetku Praha
adresa pro doručování písemností	České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha Prvního pluku 81/2a, 130 00 Praha 3
kontaktní osoba ve věcech smluvních:	[redacted]
kontaktní osoba ve věcech technických:	[redacted]
IČ:	[redacted]
DIČ:	CZ70994226
bankovní spojení:	[redacted]
číslo účtu:	
variabilní symbol:	

(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:	[redacted]
bytem:	
rodné číslo:	
kontakt:	[redacted]
Plátce DPH: ano/ne	
bankovní spojení:	
číslo účtu:	

(dále jen nájemce)

(společně uváděny jako smluvní strany)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, tuto smlouvu o nájmu pozemku (dále jen „smlouva").

I.

Předmět smlouvy a Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je závazek pronajímatele předat předmět nájmu do dočasného užívání nájemci a současně závazek nájemce tento předmět nájmu převzít a platit za jeho užívání nájemné ve výši a způsobem stanoveným touto smlouvou. Předmětem nájmu jsou tyto pozemky (*nebo jejich část*):

   část pozemku parcelní číslo 1572/33 o výměře 8 m2, číslo pozemku dle SAP:1000/1/2200, IC 6100612104, v katastrálním území Čakovice (ČSÚ 731561) v obci Praha Čakovice, zapsáno na listu vlastnictví č. 1509, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „předmět nájmu" nebo „pozemek").
2. Pronajímatel touto smlouvou dává a nájemce přebírá do nájmu předmět nájmu specifikovaný v článku 1.
3. Předmět nájmu je blíže specifikovaný v situačním plánku, který je nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu. Stav předmětu nájmu je uveden v předávacím protokolu, pořízeném při předání a převzetí pozemku do nájmu, který je součástí spisu.
5. Správcem předmětu nájmu jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha (dále jen RSM Praha). Ke dni předání vyhotoví RSM Praha předávací protokol.
6. Smluvní strany shledaly předmět nájmu bez ekologického znečištění.
7. Pozemky v obvodu dráhy ve vlastnictví pronajímatele jsou určeny pro veřejnou dopravu.

II.
Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu: umístění a užívání zámkové dlažby nájemce, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

III.
Výše nájemného

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za užívání předmětu nájmu smluvní nájemné, které činí:
   za 1 m² .....147,00 Kč/rok, tj. za 8 m² .....1.176,00 Kč/rok.
   Celkové roční nájemné ve výši 1.176,00 Kč (slovy: jedentisícstosedmdesátšest korun českých) je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na bankovní účet pronajímatele (dle variabilního symbolu), specifikovaný v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 16. dne prvního měsíce daného čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy a je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
2. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, t.j. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
3. Předmět nájmu blíže specifikovaný v článku I. je dle §56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „ZDPH") osvobozen od DPH.
4. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že se stal plátcem DPH. V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správcem daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.
5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného dle čl. III. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody.
6. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného, neboť pronajímatel žádné služby a dodávky poskytovat nebude.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy, opravy nad rámec běžné údržby, se po dokončení stávají součástí majetku pronajímatele, tzn., že při ukončení nájemního vztahu se nájemce vzdává práva na úhradu nákladů (dle §2220 zákona 89/2012 Sb., Občanského zákoníku), které vynaložil na úpravy předmětu nájmu během (před započetím) nájemního vztahu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas, pokud se smluvní strany nedohodnou dodatkem k této smlouvě jinak. Povolení stavebních úprav včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem a neprodleně po dokončení protokolárně předat RSM Praha.
8. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice.

IV.
Povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran.
2. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.
3. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v článku III. této smlouvy.
4. Nájemce je povinen umožnit bezplatný vstup, popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům pronajímatele nebo jeho dodavatelům prací, služeb, zboží, provádějícím práce a úkony za účelem oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, jakož odstraňujícím následky železničních nehod a živelných událostí. Nájemce je dále povinen strpět na dobu nezbytně nutnou z těchto důvodů i možnost omezení užívání předmětu nájmu. V takovém případě se smluvní strany dohodnou na podmínkách omezení. Pokud nedojde k dohodě, může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
5. Veškeré stavební a zemní práce na předmětu nájmu může nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na základě rozhodnutí, popř. souhlasu s provedením ohlášené stavby příslušného stavebního úřadu podle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění, popř. dalších obecně závazných předpisů. Případně povolená stavba bude vždy jen dočasného charakteru. Po uplynutí doby, popř. dříve, pokud dojde k zániku smluvního vztahu k pozemku, bude stavba odstraněna prostředky a nákladem nájemce, nedohodne-li se písemně nájemce s pronajímatelem jinak. V případě, že nájemce stavbu neodstraní,

je tak oprávněn učinit pronajímatel na náklady nájemce. Nájemci v takovém případě nenáleží náhrada za odstraněnou stavbu. Rozhodnutí o povolení k zahájení provozu popř. kolaudační souhlas dočasné stavby nezakládá právo nájemci na zápis stavby a záznam vlastnického práva k dočasné stavbě do katastru nemovitostí.

6. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku umístěném na předmětu nájmu.
7. Nájemce se zavazuje zajišťovat na předmětu nájmu běžnou údržbu (např. sekání trávy, údržba zeleně) a zdržovat se jakékoliv činnosti omezující či ohrožující bezpečnost železničního provozu a osob. Je povinen z najatých provozních a komunikačních ploch pro pěší i dopravní prostředky odstraňovat nečistoty, sníh, led a zabezpečovat schůdnost a sjízdnost obvyklým způsobem, pokud se s pronajímatelem písemně nedohodne jinak.
8. Na předmětu nájmu může nájemce provozovat jen činnost, která neohrožuje životní prostředí, tj. zejména povrchové a podzemní vody, ovzduší, prašnost, hlučnost atd., a je v souladu s platnými právními předpisy v oblasti životního prostředí, odpadů, bezpečnosti, požární ochrany, hygienických předpisů atd. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá na předmětu nájmu a v jeho okolí odpovědnost za porušení výše uvedených obecně platných předpisů a že uhradí sankce uložené z důvodu porušení uvedených norem a odstraní na vlastní náklady veškeré úniky, havárie látek ohrožujících jakost a zdravotní nezávadnost povrchových nebo podzemních vod a jiné vzniklé škody.
9. Nájemce nesmí na předmětu nájmu provádět údržbu vozidel, jejich mytí, výměnu olejů, autobaterií, doplňování chladicích, ostřikovacích, brzdových a jiných provozních kapalin, regeneraci náhradních dílů, parkování nepojízdných vozidel.
10. Nájemce se zavazuje, že bude na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně. V případě vyvíjení činnosti se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím nájemce na své náklady nechá vypracovat osobou oprávněnou předepsanou dokumentaci požární ochrany, bude plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a dokumentaci udržovat v souladu se skutečným stavem.
11. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad na předmětu nájmu a v bezprostředním okolí pořádek a čistotu a udržovat je v takovém stavu, aby nezadával příčinu k zakládání nepovolených skládek. V případě zjištění uložení odpadů na předmětu nájmu nebo v jeho bezprostředním okolí, bude nekompromisně požadováno jejich odstranění nájemcem na jeho náklady. Nájemce se zavazuje třídit, skladovat a zneškodňovat odpady v souladu s platným zákonem o odpadech a jeho prováděcími předpisy. Na pozemcích ve vlastnictví pronajímatele nebudou spalovány žádné odpady.
12. Nájemce je povinen umožnit vstup oprávněným pracovníkům pronajímatele za účelem kontrol stavu předmětu nájmu, zařízení, které je součástí předmětu nájmu, plnění výše uvedených povinností a dbát jejich pokynů. Oprávněný pracovník je povinen se prokázat služebním průkazem.
13. Nájemce je povinen svou činností neomezovat a neohrožovat bezpečnost pronajímatele ani jiné osoby.

V.
Smluvní pokuta

1. V případě porušení jakékoli z povinností stanovených v článku IV. odst. 1., 3., 4., 5., 7., 8., 9. této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 200,- Kč za jednotlivý případ.
2. V případě porušení zákazu stanoveného v článku IV. odst. 2. této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši dvojnásobku platného ročního nájmu sjednaného dle článku III. této smlouvy.
3. V případě, že nájemce užívá více, než činí předmět nájmu popsaný v článku I. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 200,- Kč.
4. Smluvní pokuta za nevyklizení a řádné nepředání předmětu nájmu je upravena v článku VI. odst.5. této smlouvy.
5. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v určeném termínu.
6. V případě, že pronajímateli budou uloženy sankce a pokuty za jednání nájemce a osob nacházejících se s jeho vědomím v předmětu nájmu, je nájemce povinen tyto sankce a pokuty pronajímateli na písemnou výzvu zaplatit.

VI.
Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u** s účinností **od 1.5.2025.** Smluvní strany si sjednávají tříměsíční výpovědní dobou, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že tuto smlouvu lze vypovědět i bez

nutnosti uvedení výpovědního důvodu.

2. V případě jakéhokoli podstatného porušení smlouvy jako je prodlení o více jak jeden měsíc s úhradou nájemného dle článku III. nájemní smlouvy nebo jeho části či služeb, nájemce nesplní povinnost odstranit závadný stav, který vznikl nesplněním povinnosti nájemce uvedené v článku III. odst. 8. a 9., článku IV. odst. 1., 2., 4., 5., 7., 8., 9. této smlouvy, výpovědní doba činí jeden měsíc a začíná plynout následujícím dnem po dni doručení výpovědi.
3. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby při vzniku škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce neplní řádně a včas jakékoli své povinnosti stanovené v článku III. odst. 1., v článku IV. odst. 1., 2., 4., 5., a 7. Výpovědí smlouvy bez výpovědní doby je smlouva ukončena dnem doručení písemné výpovědi smlouvy druhé smluvní straně.
4. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájemního vztahu vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.
5. Při nedodržení této doby je pronajímatel oprávněn účtovat za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu smluvní pokutu ve výši 1,5/365 platného ročního nájmu sjednaného dle článku III. této smlouvy.

VII.
Ostatní ujednání

1. Jakékoliv vzdání se práva, prominutí dluhu nebo uznání závazku je platné pouze za předpokladu, že bude učiněno dohodou smluvních stran uzavřenou v listinné podobě a podepsanou oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. Jakékoliv písemnosti předvídané v této smlouvě, musí být učiněny, není-li ve smlouvě výslovně stanoven opak, písemně v listinné podobě a musí být s vyloučením ust. § 566 zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku, řádně podepsané oprávněnými osobami. Jakékoliv jiné písemnosti, včetně e-mailové korespondence, jsou bez právního významu, není-li ve smlouvě výslovně stanoveno jinak.
3. Nájemce nemá právo na náhradu škody a pronajímatel není povinen hradit škodu vzniklou nájemci tím, že pronajímatel oprávněně započetl svou pohledávku vůči pohledávce nájemce, tj. smluvní strany vylučují ust. § 1990 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Nájemce není oprávněn převést svá práva a povinnosti ze smlouvy nebo její části na třetí osobu bez předchozího výslovného souhlasu pronajímatele; Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo takový souhlas neudělit, a to i bez udání důvodu. Za účelem zvážení, zda takový souhlas s převodem pronajímatel udělí či nikoli, je nájemce povinen mu opatřit a dodat veškeré informace a dokumenty, o které pronajímatel požádá.
5. Smluvní strany prohlašují, že se na tuto nájemní smlouvu nevztahuje povinnost jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. a) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv"), ve znění pozdějších předpisů, neboť se jedná smlouvu vzniklou v rámci právního jednání s fyzickou osobou, která jedná mimo rámec své podnikatelské činnosti.

VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě jakéhokoli sporu z této smlouvy nebo v její souvislosti s ní, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud.
2. Obě smluvní strany se dohodly, že veškerá jednání a veškeré písemnosti budou vedeny v jazyce českém a veškeré případné spory se budou řešit podle Českého právního řádu v jazyce českém u místně příslušného soudu.
3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.
4. Veškeré změny nebo doplnění této smlouvy musí být učiněno formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak je taková změna nebo doplnění smlouvy neplatné, vyjma úpravy ceny nájemného inflací (a úpravy o DPH) a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které je pronajímatel povinen oznámit nájemci doporučeným dopisem, přičemž pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že písemná forma není zachována při právním jednání učiněném elektronickými nebo technickými prostředky ve smyslu ust. § 562 zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku, za písemnou formu se považuje pouze forma listinná. Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají součástí této

smlouvy.

5. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, uplatnění inflace, (účtování DPH) apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé straně. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněnou osobou smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilku vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován třetí den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.
6. Je-li nebo stane-li se kdykoli jakékoli ustanovení této smlouvy či jejího dodatku v jakémkoli ohledu nezákonným, neplatným či nevynutitelným podle kteréhokoli právního řádu, podle kterého může být jeho zákonnost, platnost či vynutitelnost posuzována, zákonnost, platnost a vynutitelnost ostatních ustanovení, stejně jako zákonnost, platnost a vynutitelnost tohoto ustanovení podle jiného právního řádu nebude jakkoli dotčena či omezena.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel. Vyhotovení mají platnost originálu.
8. Přílohy a současně nedílná součást smlouvy jsou:
   Příloha č. 1 Splátkový kalendář
   Příloha č. 2 Situační plánek nájmu
   Příloha č. 3 Podmínky ochrany osobních údajů

V Praze dne 7.5.2025

Za nájemce:

[redacted]

V Praze dne 24.4.2025

[redacted]

ředitel Regionální správy majetku Praha

Příloha č.1

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ č. 1 na rok 2025 KE SMLOUVĚ č. 2657005125

PRONAJÍMATEL: České dráhy, a.s.	**Nájemce:** [redacted]
Praha 1, Nábřeží L.Svobody 1222, PSČ 110 15	
Organizační jednotka: Regionální správa majetku Praha	
Prvního pluku 81/2a, 130 11 Praha 3	[redacted]
IČ: 70994226	
DIČ: CZ70994226	
zapsaná ve veřejném rejstříku - obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. B 8039	
Bankovní spojení: KB a.s. Praha Číslo účtu: 133904011/0100	Bankovní spojení: mBank Číslo účtu: 670100-2203555099/6210
variabilní symbol: 2657005125	

Variabilní symbol: 2657005125

Daňový doklad č.: 2657005125/2025/01

Roční sjednané nájemné: 1.176,-Kč

Poř. číslo	Termín úhrady	Celkem k úhradě	Za období:
1.	16/05/2025	196,00 Kč	1.5. – 30.6.2025
1.	16/07/2025	294,00 Kč	III.Q/2025
1.	16/10/2025	294,00 Kč	IV.Q/2025
*/	16/01/2026	294,00 Kč	I.Q/2025

Dále v navazujících termínech a podle úpravy nájemného dle ujednání v nájemní smlouvě.

V Praze, dne 24.4.2025 [redacted]

[redacted]

ředitel Regionální správy majetku Praha

Příloha č. 2

Příloha č. 3

PODMÍNKY OCHRANY OSOBNÍCH ÚDAJŮ

Osobní údaje zpracováváme pouze na základě a v rozsahu dovoleném obecným nařízením Evropského parlamentu a Rady č. 2016/679, o ochraně osobních údajů a předpisů souvisejících. (GDPR).

SPRÁVCE OSOBNÍCH ÚDAJŮ – ČD

Správcem osobních údajů zpracovávaných v souvislosti s uzavřením **nájemní smlouvy** je společnost **České dráhy, a.s.,** IČO: 709 94 226, se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039.

POVĚŘENEC PRO OCHRANU OSOBNÍCH ÚDAJŮ

Ohledně záležitostí souvisejících se zpracováním osobních údajů můžete kontaktovat pověřence pro ochranu osobních údajů působícího v ČD na e-mailu: dpo@cd.cz.

ÚČELY ZPRACOVÁNÍ A JEJICH PRÁVNÍ TITUL

Údaje: jméno, příjmení, datum narození, adresa, **zpracováváme výhradně za účelem uzavření a plnění nájemní smlouvy.** Osobní údaje mohou být rovněž poskytnuty orgánům veřejné moci v případě, kdy to vyžadují právní předpisy.

DOBA ULOŽENÍ

Zpracování osobních údajů za účelem uzavření nájemní smlouvy ukončíme neprodleně po ukončení platnosti nájemní smlouvy.

PRÁVA SUBJEKTU ÚDAJŮ

Ohledně svých osobních údajů máte vůči nám tato práva: právo na přístup k osobním údajům, právo na opravu osobních údajů, právo vznést námitku proti zpracování, právo na omezení zpracování, právo na výmaz osobních údajů a právo podat stížnost u dozorového úřadu.

Způsoby uplatnění Vašich práv jsou totožné jako u zákazníků a naleznete je na webové stránce https://www.cd.cz/kontaktni-formular/.

Veškeré informace týkající se osobních údajů zpracovávaných ČD najdete rovněž na **http://www.cd.cz/pravasubjektu**.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.06.2026 12:18:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-260609104815 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **731561 Čakovice** List vlastnictví: **1509**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11000 Praha 1 70994226

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1572/30	**258**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, doprava**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **1572/30**				
1572/31	**247**	**ostatní plocha**	**dráha**	
1572/33	**3739**	**ostatní plocha**	**dráha**	
1572/38	**23**	**ostatní plocha**	**dráha**	

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

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**

  Věcné břemeno pro manžele B. a V. Dostálovy a B.Dostála ml., bytem K přejezdu 380,P9-Čakovice,spočívající v právu chůze a jízdy přes pozemek p.č.1572/3

  Oprávnění pro

  Parcela: 1572/10, Parcela: 1572/11, Parcela: 1575
  Stavba: bez čp/če na parc. 1572/11

  Povinnost k

  Parcela: 1572/33

  Listina **Smlouva o věcném břemeni V3 5695/1999.**

  POLVZ:295/1999 Z-6600295/1999-101

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  služebnost inženýrské sítě spočívající v právu zřídit a provozovat optický kabel (komunikační vedení) v rozsahu GP č. 1050-1/2007

  Oprávnění pro

  T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

  Povinnost k

  Parcela: 1572/33

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2015 08:03:45. Zápis proveden dne 13.10.2015.**

  V-71726/2015-101

  Pořadí k **22.09.2015 08:03**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

  dle smlouvy čl. II. odst. a) v rozsahu GP. č. 2335-125/2021 (VB A.)

  Oprávnění pro

Typ vztahu

Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 70994234
Povinnost k
Parcela: 1572/33

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná č.55134/2022-O25 (TS-VB 2021/0253PHA) 2584/2022-SŽ-OŘ PHA-OP ze dne 03.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2022 10:45:00. Zápis proveden dne 12.04.2022.**
V-18327/2022-101

Pořadí k **21.03.2022 10:45**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle smlouvy čl. II. odst. b) v rozsahu GP. č. 2335-125/2021 (VB B.)**

Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 70994234
Povinnost k
Parcela: 1572/33

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná č.55134/2022-O25 (TS-VB 2021/0253PHA) 2584/2022-SŽ-OŘ PHA-OP ze dne 03.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2022 10:45:00. Zápis proveden dne 12.04.2022.**
V-18327/2022-101

Pořadí k **21.03.2022 10:45**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle smlouvy čl. II. odst. c) v rozsahu GP. č. 2335-125/2021 (VB C.)**

Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 70994234
Povinnost k
Parcela: 1572/33

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná č.55134/2022-O25 (TS-VB 2021/0253PHA) 2584/2022-SŽ-OŘ PHA-OP ze dne 03.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2022 10:45:00. Zápis proveden dne 12.04.2022.**
V-18327/2022-101

Pořadí k **21.03.2022 10:45**

- **Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru lávka pro pěší, dle čl. II. Smlouvy v rozsahu GP č. 2472-77/2024**

Povinnost k
Parcela: 1572/33

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2024 08:27:40. Zápis proveden dne 27.11.2024.**
V-49691/2024-101

Pořadí k **28.08.2024 08:27**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení služebnost inženýrské sítě dle čl. II. smlouvy a v rozsahu GP č. 2388-123/2022**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.06.2026 12:18:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **731561 Čakovice** List vlastnictví: **1509**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 70994234

Povinnost k

Parcela: 1572/38

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 57340/2024-025, E792-S-4403/2024 ze dne 03.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2024 09:45:00. Zápis proveden dne 17.10.2024.**

V-53245/2024-101

Pořadí k **13.09.2024 09:45**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.) ze dne 10.07.2002.

Z-38623/2004-101

Pro: **České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **70994226**

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 09.06.2026 12:48:16

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

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

Vnitřní sdělení

MHMPXPKMEH7S

Pro:
Ing. Lenka Menzlová, HOM

Č. j.:
MHMP 148004/2023
Sp. zn.:
S-MHMP 148004/2023
Počet listů/příloh: **1/0**

Vyřizuje/tel.:
Martin Říha
236 002 138
Datum:
19.01.2023

Stanovisko k úplatnému nabytí pozemků v k. ú. Čakovice

K Vaší žádosti č. j. MHMP 7973/2023 sdělujeme:

Vzhledem ke skutečnosti, že na pozemcích parc. č. 1572/30, 1572/31, 1572/33 a 1572/38 v k. ú. Čakovice má být vybudováno záchytné parkoviště P + R doporučujeme z dopravního hlediska získání uvedených pozemků do vlastnictví hl. m. Prahy.

Ing. Libor Šíma v. r.
ředitel odboru dopravy
podepsáno elektronicky

Elektronický podpis - 20.1.2023
Certifikát autora podpisu :
Jméno : Ing. Miroslav Čadský
Vydal : ACAeID5.2 - Issuing Certificate

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

Vnitřní sdělení

MHMPXPKQV6EX

Pro:
Ing. Lenka Menzlová, odbor HOM
Č. j.:
MHMP 251700/2023
Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **1/0**

Vyřizuje/tel.:
Ing. arch. Ivana Ilinčevová
236 004 520
Datum:
02.02.2023

Úplatné nabytí pozemků parc. č. 1572/30, /31, /33 a /38 z vlastnictví ČD, a.s. do vlastnictví HMP, k.ú. Čakovice

Na úplatném nabytí výše uvedených pozemků do vlastnictví HMP **n e m á** odbor INV z hlediska svých investičních staveb zájem.

S pozdravem

Ing. Petr Kalina, MBA
ředitel odboru investičního
Magistrátu hl. m. Prahy

podepsáno elektronicky

č. 10614/2023
INV/04/18/2023

Elektronický podpis - 2.2.2023
Certifikát autora podpisu :
Jméno : Ing. Petr Kalina
Vydal : ACAeID3.2 - Issuing Certificate
Platnost do : 27.1.2025 17:51:05 +01:00

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

Vnitřní sdělení

MHMPXPKSLDHT

Pro:
Ing. Lenka Menzlová, HOM

Č. j.:
MHMP 294548/2023
Sp. zn.:
S-MHMP 4630/2020

Vyřizuje/tel.:
Ing. Jana Dvořáková
236 004 832
Datum:
25.04.2023

Vyjádření k úplatnému nabytí pozemků parc.č. 1572/30, 1572/31, 1572/33, 1572/38 v k.ú. Čakovice

Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy obdržel Váš dopis (vč. zákresu), ve kterém žádáte o stanovisko k záměru úplatného nabytí pozemků **parc.č. 1572/30** (součástí pozemku je stavba bez čp/če), **1572/31, 1572/33, 1572/38** v **k.ú. Čakovice** z vlastnictví společnosti České dráhy, a.s. do vlastnictví hlavního města Prahy.

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

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, se:

- pozemky parc.č. **1572/30** (se stavbou) a **1572/31** v k.ú. Čakovice nacházejí v zastavitelném území v ploše s využitím DZ – tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály.

- pozemek parc.č. **1572/33** v k.ú. Čakovice nachází v zastavitelném území z převažující části v ploše s využitím SV – všeobecně smíšené (území stabilizované) a z menší části v plochách OB – čistě obytné (území stabilizované) a DZ – tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály.

- pozemek parc.č. **1572/38** v k.ú. Čakovice nachází v zastavitelném území v ploše s využitím SV – všeobecně smíšené, v území stabilizovaném.

Pozemky se nacházejí v ochranném pásmu drah celostátních a regionálních ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb. (výkres ÚP č. 5 – Doprava).

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

SV - všeobecně smíšené
Hlavní využití:
Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Elektronický podpis - 26.4.2023
Certifikát autora podpisu :
Jméno : Filip Foglar
Vydal : ACAeID3.2 - Issuing Certificate
Platnost do : 15.9.2023 12:21:17+02:00

Elektronický podpis - 25.4.2023
Certifikát autora podpisu :
Jméno : Marie Jindrová
Vydal : ACAeID3.2 - Issuing Certificate
Platnost do : 4.4.2024 08:25:09+02:00

Přípustné využití:
Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m^2, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.
Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.
Parkovací a odstavné plochy, garáže.
Podmíněně přípustné využití:
Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m^2, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrny surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.
Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.
Nepřípustné využití:
Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály
Hlavní využití:
Plochy a zařízení pro provoz železniční dopravy a terminály nákladní dopravy ve vazbě na železniční dopravu.
Přípustné využití:
Plochy, stavby a zařízení sloužící železničnímu provozu včetně provozně-technologického zázemí, zařízení sloužící vlečkovému provozu mimo areály.
Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID včetně parkovišť P + R.
Stavby, plochy a zařízení pro skladování a deponování zboží a materiálu, území sloužící k překládání nákladů mezi různými druhy dopravy ve vazbě na železniční dopravu.
Služební byty, klubová zařízení, obchodní zařízení, administrativní zařízení a služby, související s hlavním využitím.
Zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy vymezené daným způsobem využití, technická infrastruktura.
Podmíněně přípustné využití:
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: kulturní zařízení.
Dále lze umístit: komunikace vozidlové, cyklistické stezky, garáže a parkovací a odstavné plochy, malé sběrné dvory. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.
Nepřípustné využití:
Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

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 m^2 , 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, sběrny 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 m^2) 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.

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

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

Závěr:

Pozemky se nacházejí v plochách s výše uvedeným využitím dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Jakýkoliv záměr musí být v souladu se stanoveným využitím ploch SV, DZ a OB a s podmínkami stabilizovaného území.
Záměr úplatného nabytí pozemků do vlastnictví hlavního města Prahy bereme na vědomí.

Ing. Marie Jindrová
vedoucí oddělení
podepsáno elektronicky

Ing. arch. Filip Foglar
ředitel odboru
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:
1. adresát
2. MHMP UZR/archiv

IPR Praha

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

Vyjádření

VÁŠ DOPIS ZN. **MHMP 7973/2023, S-MHMP 4630/2020**
Č. j. IPR **201/23**
VYŘIZUJE / KANCELÁŘ [redacted]
E-MAIL / TELEFON

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

VĚC **AKTUALIZACE VYJÁDŘENÍ K ÚPLATNÉMU NABYTÍ POZEMKŮ V K. Ú. ČAKOVICE**

Nabízející: ČD, a.s.,
Vaši žádost jsme obdrželi dne 5. 1. 2023.

Předmětem úplatného nabytí jsou pozemky parc. č. 1572/30, 1572/31, 1572/33 v k. ú. Čakovice, o souhrnné plošné výměře 1 264 m² a nové stanovisko k úplatnému nabytí pozemku parc.č. 1572/38 o výměře 23 m² v k. ú. Čakovice.

Předmětné pozemky budou využity pro vybudování parkoviště P+R v blízkosti nádraží Čakovice.

Pro informaci uvádíme, že jsme se k nabytí pozemků již vyjadřovali dopisem č. j. 79/20 ze dne 23. 1. 2020, ve kterém jsme souhlasili a doporučovali jej.

IPR Praha k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

S ÚPLATNÝM NABYTÍM POZEMKŮ SOUHLASÍME A DOPORUČUJEME JEJ.

pozdravem

[redacted]

– ředitel

ROZDĚLOVNÍK:
- 1. Adresát
- 2. MČ Praha - Čakovice, Odbor rozvoje a údržby obce, ID) 3pybpw9
- 3. IPR Praha – KPU
- 4. IPR Praha – KDI
- 5. IPR Praha – spisovna + spis

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

Vaše číslo jednací: MHMP 7973/2023, Sp.zn.: S-MHMP 4630/2020
Naše číslo jednací: TSK/00616/23, Sp.zn.: 1216-87/23/výkup/ČD/akt/B
Vyřizuje / tel., e-m.: [redacted]
Dne: 19.01.2023

Vyjádření k výkupu pozemků – aktualizace
Pozemky parc.č. 1572/30, 1572/31, 1572/33, 1572/38 k.ú. Čakovice /České dráhy, a.s./

Technická správa komunikací hl.m. Prahy, a.s. nemá námitek proti výkupu výše uvedených pozemků. Na základě sdělení Oddělení přípravy staveb TSK je počítáno, že výše uvedené pozemky budou součástí nově budovaného P+R Čakovice. Investorem této akce je TSK, ale následně bude předáno MČ Praha – Čakovice.

S pozdravem

[redacted]
za oddělení 1216

[redacted]

Příloha: Situační výkres P+R Čakovice

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

Menzlová Lenka (MHMP, OMA)

Od: [redacted]
Odesláno: čtvrtek 6. srpna 2026 7:57
Komu: Menzlová Lenka (MHMP, OMA)
Předmět: P+R Čakovice, Praha 19, č. akce 2930043
Přílohy: C.2 Katastrální situační výkres_P+R Čakovice_DÚR_27-6-2024.pdf; C.3 Koordinační situační výkres_P+R Čakovice_DÚR_27-6-2024.pdf

Dobrý den paní Menzlová,
Dovoluji si Vás oslovit ve věci pozemků ve vlastnictví ČD a.s., p. č. 1572/30, 1572/31, 1572/33 a 1572/38 v k. ú. Čakovice.
Na těchto pozemcích je plánovaná výstavba P+R Čakovice, a proto vznikla potřeba jejich nabytí do vlastnictví MHMP. Tato potřeba stále trvá.
V tomto roce bude na tuto akci získáno Územní rozhodnutí, v roce 2027 Stavební povolení a v roce 2028 je předpoklad realizace stavby P+R.
V příloze zasílám výkresy s rozsahem stavby.
Děkuji za Vaši spolupráci.

S pozdravem

[redacted]
Technik projektové přípravy

Technická správa komunikací hlavního města Prahy, a.s.
Veletržní 1623/24 | 170 00 Praha 7

[redacted]
www.tsk-praha.cz
Pracoviště: Veletržní 1623/24 170 00 Praha 7

Tento e-mail je určen výhradně jeho adresátovi a může obsahovat důvěrné informace. Neoprávněné šíření, úpravy nebo zpřístupnění jeho obsahu je zakázáno. Pokud jste obdržel (a) tento e-mail omylem, informujte o tom prosím e-mailem odesílatele a tuto zprávu vymažte ze systému. Odesílatel neodpovídá za chyby či ztráty obsahu této zprávy vzniklé v důsledku komunikace prostřednictvím e-mailu.
Vezměte, prosím, na vědomí, že jakékoliv výše uvedené podmínky či jakákoli výše uvedená sdělení nejsou jakýmkoliv návrhem na uzavření smlouvy, a ani jejich akceptace neznamenají uzavření smlouvy v jakékoliv formě, ať ústní či písemné, pokud to zde není výslovně uvedeno. Případná smlouva bude uzavřena až okamžikem podpisu listinného oboustranně odsouhlaseného písemného konečného znění návrhu smlouvy oběma smluvními stranami či okamžikem písemné akceptace závazné objednávky. Uzavření jakékoliv ústní smlouvy je vyloučeno.
Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s. (dále jen „TSK") odmítá při své činnosti jakékoli protiprávní a neetické jednání a v maximální míře dodržuje transparentnost a legalitu. Zaměstnanci a osoby jednající za TSK jsou povinni se při svém jednání řídit zásadami Etického kodexu společnosti Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s. (dále jen „Etický kodex"), který je nedílnou součástí firemní kultury TSK. Každá z osob jednajících za TSK je povinna oznámit jakékoli podezřelé a protiprávní jednání, které je v rozporu s Etickým kodexem. Pokud osoba jednající za TSK jedná v rozporu s Etickým kodexem, není takové jednání považováno za jednání v rámci nebo v zájmu TSK.

Výpis pozemků dle KN
k.ú. Čakovice (731561)

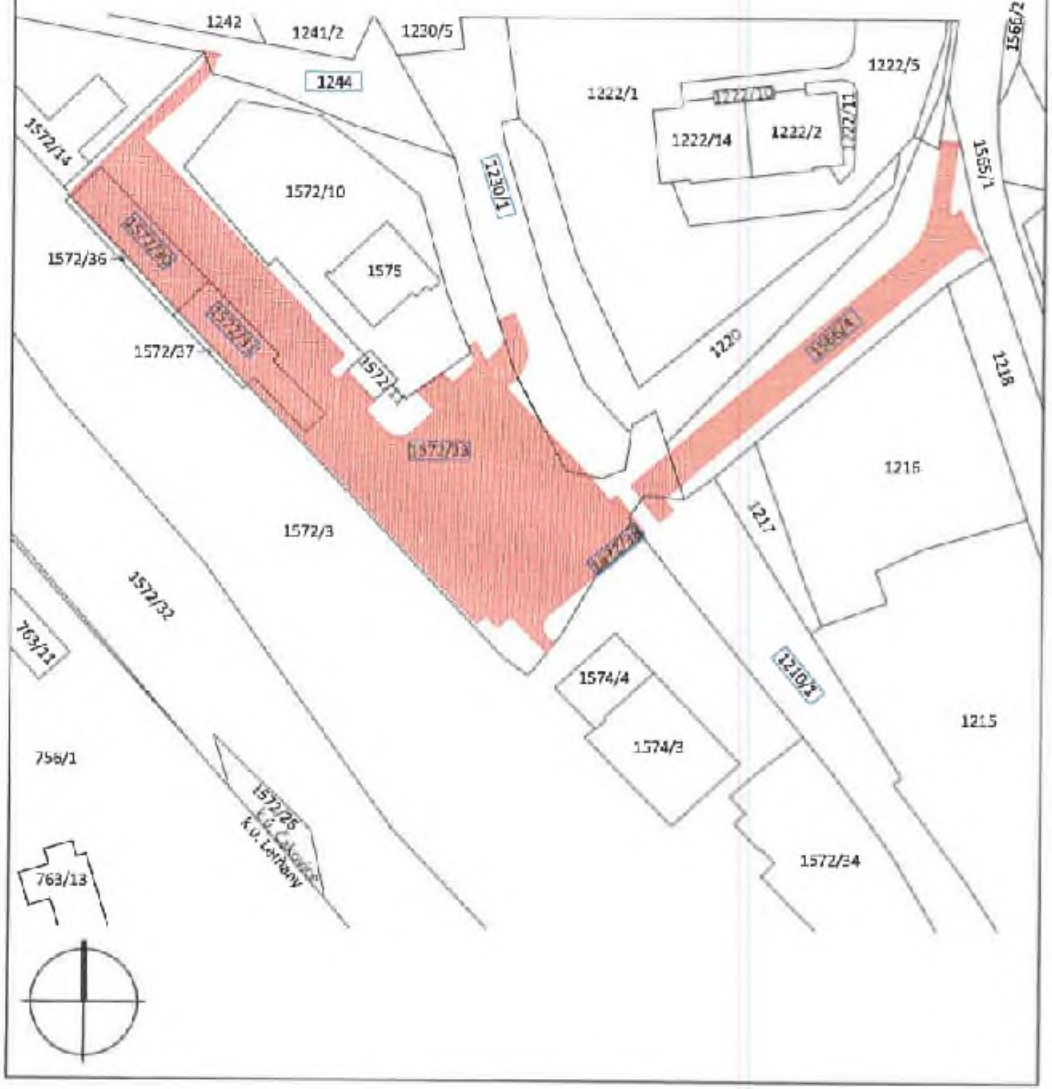
MČ Praha Čakovice

1210/1	20 m²	ostatní plocha
1230/1	53 m²	ostatní plocha
1244	6 m²	ostatní plocha
1566/4	527 m²	ostatní plocha

České dráhy a.s.

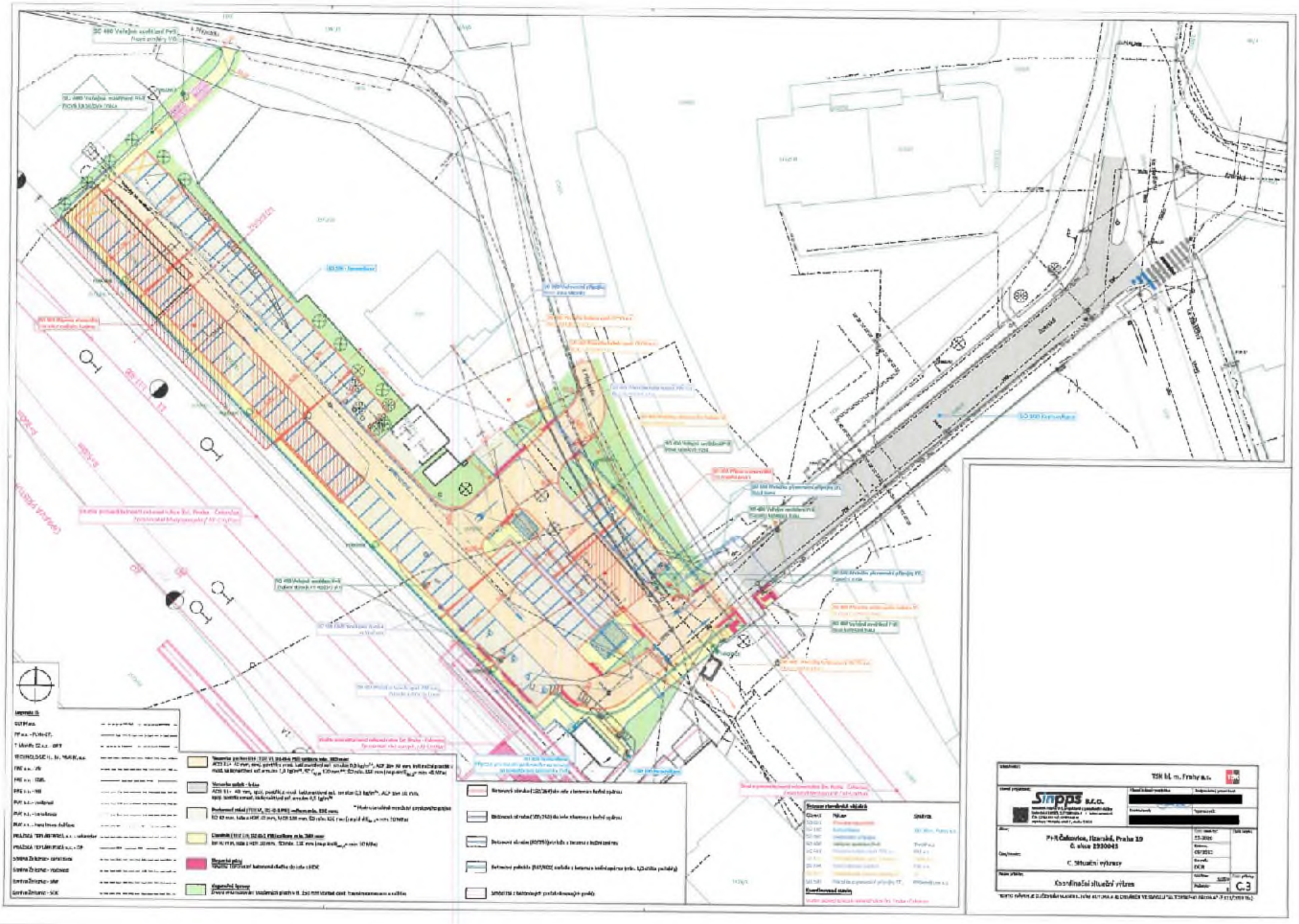
1572/30	249 m²	ostatní plocha
1572/31	239 m²	ostatní plocha
1572/33	2586 m²	ostatní plocha
1572/38	23 m²	ostatní plocha

I 3703 m²



Objednatel:	TSK hl. m. Prahy a.s.		
Hlavní projektant: Sinpps s.r.o. Stavebné inžinierske, projektové a poradenské služby Dobrušská 1605/5, 147 00 Praha 4 • www.sinpps.cz IČO: 02594302 DIČ: CZ02594302 zapsáno v OR Praha oddíl C, vložka 88555	Hlavní inženýr projektu: [redacted]	Zodpovědný projektant: [redacted]	
	Kontroloval: [redacted]	Vypracoval: [redacted]	
Akce: P+R Čakovice, Jizerská, Praha 19 č. akce 2930043		Číslo zakázky: 53-2020	Číslo kopie:
Část/objekt: C. Situační výkresy		Datum: 01/2023	
		Stupeň: DÚR	
Název přílohy: Katastrální situační výkres		Měřítko: 1:1000	Číslo přílohy: C.2
		Počet A4: 2	

TENTO NÁVRH JE DUŠEVNÍM VLASTNICTVÍM AUTORA A JE CHRÁNĚN VE SMYSLU "AUTORSKÉHO ZÁKONA" (Č.121/2000 Sb.)



TSK hl. m. Prahy a.s.

Sinpps s.r.o.

P+R Čakovice, Horská, Praha 19
č. akce 2930043

C. Situační výkresy

Koordinační situační výkres

C.3

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA ČAKOVICE

8. Rada městské části
ze dne 18.01.2023

USNESENÍ
USN RM 021/2023

Žádost o stanovisko k úplatnému nabytí pozemků parc. č. 1572/30, 1572/31, 1572/33 a 1572/38 v obci Praha, k.ú. Čakovice

MHMP žádá o stanovisko městské části k navrhovanému úplatnému nabytí pozemků do vlastnictví hl. m. Prahy.

Rada městské části

1. souhlasí

s úplatným nabytím pozemků parc. č. 1572/30, 1572/31, 1572/33 a 1572/38 v obci Praha, k.ú. Čakovice zapsaných na LV 1509 a celkové výměře 4.287 m^2, do vlastnictví hlavního města Prahy, lokalitu lze využít pro vybudování P+R parkoviště.

1. [redacted] Vedoucí OŽPaMp — Termín: 01.02.2023
Informovat MHMP

Usnesení - Schváleno (Pro: 6, Proti: 0, Zdržel se: 0, Poznámka: Nepřítomen: [redacted])

[redacted]

starosta *zástupce starosty*

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA - ČAKOVICE

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3927-32/2025 podle evidence znalce a č. 039583/2025 podle centrální elektronické evidence MS ČR

ve věci ocenění - odhadu ceny obvyklé pozemků parc.č. 1572/30, 1572/31, 1572/33 a 1572/38 v katastrálním území Čakovice ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s., které se nalézají v rámci části území vlakové stanice Praha-Čakovice a při něm a které mají být využity zejména pro vybudování záchytného parkoviště P+R Čakovice, vč. ocenění staveb*) ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s. nalézajících se na některých pozemcích, ***a to „Skladu zboží" bez čp/če, který je součástí pozemku parc.č. 1572/30, vč. podezdívky pod zděnou částí, která navazuje na rampu pod částí stavby charakteru neoplášťěného přístřešku, vč. nízké betonové rampy před lávkou přes kolejiště na pozemku parc.č. 1572/33 a vč. dlážděného chodníku z kamenných kostek na pozemku parc.č. 1572/38,*** **alc bez ocenění některých dalších staveb*) nalézajících se na pozemcích,** ***kdy na pozemku parc.č. 1572/30 se jedná o rampu pod částí „Skladu zboží", která má charakter neoplášťěného přístřešku a o část boční rampy při jihozápadní straně „Skladu zboží" (část se též nalézá na části neoceňovaného pozemku parc.č. 1572/36), na pozemku parc.č. 1572/31 se jedná o část rampy ke „Skladu zboží" (část se též nalézá na části neoceňovaného pozemku parc.č. 1572/37) a na pozemku parc.č. 1572/33 se jedná o rampu při severovýchodní straně „Skladu zboží", část stavby místní komunikace III. třídy včetně chodníku (ul. Jizerská) vč. navazující zbylé části komunikace z dlažebních kostek, zámkovou dlažbu u vjezdové brány na pozemek parc.č. 1572/10, část dlážděné pěší komunikace - chodníku z betonových dlaždic vč. kovového zábradlí, část vlečky, část lávky pro pěší přes kolejiště a o dřevěnou pergolu se zp. plochou ze zatravňovacích tvárnic před ní,*** **neboť ty nejsou ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s., a to podle stavu k datu ocenění, resp. s ohledem na uvažované využití pozemků pro parkoviště P+R.**

*) *Stavby budou následně pro vybudování parkoviště P+R odstraněny.*

Objednatel znaleckého posudku: Hlavní město Praha, zastoupené odborem hospodaření s majetkem MHMP, IČ: 00064581
Mariánské nám. 2/2
11001 Praha 1

Účel znaleckého posudku: Ocenění předmětných pozemků a staveb pro účel úplatného nabytí.
K obj.č.: OBJ/35/05/023286/2025

Podle stavu ke dni 19.5.2025
znalecký posudek vypracoval: [redacted]

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti. Obsahuje 59 stran textu včetně titulního listu a 33 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.
V Praze dne 10.6.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení - odhad ceny obvyklé pozemků parc.č. 1572/30, 1572/31, 1572/33 a 1572/38 v katastrálním území Čakovice ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s., které se nalézají v rámci části území vlakové stanice Praha-Čakovice a při něm a které mají být využity zejména pro vybudování záchytného parkoviště P+R Čakovice, vč. ocenění staveb ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s. nalézajících se na některých pozemcích, *a to „Skladu zboží" bez čp/če, který je součástí pozemku parc.č. 1572/30, vč. podezdívky pod zděnou částí, která navazuje na rampu pod částí stavby charakteru neoplášťěného přístřešku, vč. nízké betonové rampy před lávkou přes kolejiště na pozemku parc.č. 1572/33 a vč. dlážděného chodníku z kamenných kostek na pozemku parc.č. 1572/38*, ale bez ocenění některých dalších staveb nalézajících se na pozemcích, *kdy na pozemku parc.č. 1572/30 se jedná o rampu pod částí „Skladu zboží", která má charakter neoplášťěného přístřešku a o část boční rampy při jihozápadní straně „Skladu zboží" (část se též nalézá na části neoceňovaného pozemku parc.č. 1572/36), na pozemku parc.č. 1572/31 se jedná o část rampy ke „Skladu zboží" (část se též nalézá na části neoceňovaného pozemku parc.č. 1572/37) a na pozemku parc.č. 1572/33 se jedná o rampu při severovýchodní straně „Skladu zboží", část stavby místní komunikace III. třídy včetně chodníku (ul. Jizerská) vč. navazující zbylé části komunikace z dlažebních kostek, zámkovou dlažbu u vjezdové brány na pozemek parc.č. 1572/10, část dlážděné pěší komunikace - chodníku z betonových dlaždic vč. kovového zábradlí, část vlečky, část lávky pro pěší přes kolejiště a o dřevěnou pergolu se zp. plochou ze zatravňovacích tvárnic před ní*, neboť ty nejsou ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s., a to podle stavu k datu ocenění, resp. s ohledem na uvažované využití pozemků pro parkoviště P+R.

1.2. Účel znaleckého posudku

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

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nebyly zadavatelem sděleny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídku oceňovaných pozemků a lokality, resp. zaměření oceňovaných staveb jsem provedl dne 19.5.2025. Při prohlídce objektu „Skladu zboží" byli přítomni zástupci spol. ČD, a.s., a to pan Reilek vč. dalšího pracovníka a dále nájemce části prostor v budově skladu, pan Součka

2. VÝČET PODKLADŮ

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka k vypracování znaleckého posudku ve věci ocenění cenou obvyklou pozemků parc.č. 1572/30, 1572/31, 1572/33 a 1572/38 v katastrálním území Čakovice ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s., které mají být využity pro vybudování záchytného parkoviště P+R Čakovice, vč. ocenění staveb ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s. nalézajících se na pozemcích (budovy skladu bez čp/če, která je součástí pozemku parc.č. 1572/30, nízké betonové rampy před lávkou přes kolejiště na pozemku parc.č. 1572/33 a dlážděného chodníku na pozemku parc.č. 1572/38), vydaná Odborem hospodaření s majetkem MHMP

pod č. obj. OBJ/35/05/023286/2025; v rámci této objednávky byla současně sjednána odměna za vyhotovení znaleckého posudku

- kopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým přístupem odborem hospodaření s majetkem MHMP, a to LV č. 1509 (částečný) pro katastrální území Čakovice prokazující stav evidovaný datu 6.5.2025
- kopie ortofotomapy oceňovaných pozemků a pozemků okolních v k.ú. Čakovice
- kopie potvrzení ve věci ověření projektové dokumentace a existence stavby „Skladiště zboží s rampou v žst. Čakovice IC 5000116858", která se nalézá na pozemcích parc.č. 1572/30 a 1572/31 v k.ú. Čakovice, vydaného Drážním úřadem, sekcí stavební - územním odborem Praha dne 2.2.2017 pod č.j. DUCR-7033/17/Lj
- kopie stavebně technické (výkresové) dokumentace stavby „Skladu zboží žst. Praha Čakovice", konkr. výkresů půdorysu, řezu a pohledů stavby, resp. technické zprávy vypracované spol. ČD, a.s., RSM Praha, panem Ladislavem Laufem v srpnu 2016 a ověřené Drážním úřadem dne 1.3.2017 pod č.j. DUCR-7033/17/Lj
- kopie Nájemní smlouvy č. 2657022519 ze dne 29.10.2019 uzavřené mezi spol. České dráhy, a.s. (IČ 70994226), jako pronajímatelem a Radko Součkem (IČ47131454), o nájmu prostor sloužících k podnikání, a to místnosti č. 0P07B o výměře 42,74 m^2 v budově bez č.p./č.e. nalézající se na pozemku parc.č. 1572/30 v k.ú. Čakovice + kopie splátkového kalendáře na rok 2025
- kopie souhrnné technické zprávy, průvodní zprávy, katastrálního situačního výkresu (C.2) a koordinačního výkresu (C.3) akce č. 2930043 P+R Čakovice v DÚR, vypracovaného spol. Sinpps s.r.o. v červnu 2024
- kopie smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 26.1.1999 (v KN evidované pod č.říz. Z-6600295/1999-101), uzavřené mezi spol. České dráhy, s.o. (IČO 48118664), jako povinným a manž. Bohuslavem Dostálem st. (r.č. 420422/059) a Věrou Dostálovou (r.č. 495706/081) a panem Bohuslavem Dostálem ml. (r.č. 780915/0459), jako oprávněnými z věcného břemene, spočívající v právu chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 1572/3 (nyní parc.č. 1572/33) k pozemkům parc.č. 1572/10, 1572/11, 1575, obytnému objektu č.p. 380 atd. v k.ú. Čakovice, a to v rozsahu dle GP č. 590-110/98; tento GP vypracovala Ing. Bohumila Salačová - IČO 61022284; ověřila Ing. Bohumila Salačová dne 20.8.1998 pod č. 20/88 a KÚ Prahu - město potvrdil GP dne 26.8.98 pod č. 3842/98 (podpis je nečitelný)
- kopie smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 4.9.2015 (v KN evidované pod č.říz. V-71726/2015-101), uzavřené mezi spol. České dráhy, a.s. (IČO 70994226), jako povinným a spol. T-Mobile Czech Republic a.s. (IČO 64649681), jako povinným z věcného břemene, spočívající v právu zřízení a provozování na pozemku parc.č. 1572/3 (nyní parc.č. 1572/33) v k.ú. Čakovice optický kabel (komunikační vedení) v rozsahu GP č. 1050-1/2007; tento GP vypracoval Ing. Jiří Loula, Jakubská 387/11, Cheb; ověřil Ing. Jiří Loula dne 9.9.2007 pod č. 49/2007 a za KÚ pro hl. město Prahu, KP Praha potvrdila Ing. Ludmila Hozová dne 10.10.2007 pod č. 3937/2007
- kopie smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 3.3.2022 (v KN evidované pod č.říz. V-18327/2022-101), uzavřené mezi spol. České dráhy, a.s. (IČ 70994226), jako povinným a ČR - Správou železnic, s.o. (IČ 70994234), jako oprávněným z věcného břemene, spočívající v právu:
  - zřízení a provozování vedení kabelové trasy datového kabelu atd. podle čl. II., odst. a) smlouvy v části pozemku parc.č. 1572/33 v k.ú. Čakovice, a to v rozsahu dle GP č. 2335-125/2021 (VB A.),
  - zřízení a provozování vedení kabelu NN a stožáry JŽ atd. podle čl. II., odst. b) smlouvy v části pozemku parc.č. 1572/33 v k.ú. Čakovice, a to v rozsahu dle GP č. 2335-125/2021 (VB B.),
  - zřízení a provozování vedení inženýrských sítí (plynovodu, vodovodu a kanalizace)

atd. podle čl. II., odst. c) smlouvy v části pozemku parc.č. 1572/33 v k.ú. Čakovice, a to v rozsahu dle GP č. 2335-125/2021 (VB C.);
tento GP vypracovala spol. AREA GK spol. s r.o., U Elektry 650, Praha 9; ověřil Ing. Milan Dvořák dne 26.9.2021 pod č. 216/2021 a za KÚ pro hl. město Prahu, KP Praha potvrdila Petra Kopecká dne 1.10.2021 pod č. 4061/2021

- kopie smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 12.8.2024 (v KN evidované pod č.říz. V-49691/2024-101), uzavřené mezi spol. České dráhy, a.s. (IČO 70994226), jako povinným a spol. Avia Park IV, s.r.o. (IČO 28361709), jako povinným z věcného břemene, spočívající v právu na pozemku parc.č. 1572/33 v k.ú. Čakovice mít a provozovat lávku pro pěší v rozsahu GP č. 2472-77/2024; tento GP vypracovala spol. 3G Praha s.r.o., Na Dlážděnce 348/42, Praha 8; ověřila Ing. Lucie Knížková dne 13.5.2024 pod č. 118/2024 a za KÚ pro hl. město Prahu, KP Praha potvrdila Pavla Nováková dne 20.5.2024 pod č. 2377/2024 + příloha s plochou VB
- kopie smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 3.9.2024 (v KN evidované pod č.říz. V-53245/2024-101), uzavřené mezi spol. České dráhy, a.s. (IČ 70994226), jako povinným a ČR - Správou železnic, s.o. (IČ 70994234), jako oprávněným z věcného břemene, spočívající v právu zřízení a provozování vedení sdělovacího a zabezpečovacího kabelu (optický kabel) atd. v části pozemku parc.č. 1572/38 v k.ú. Čakovice, a to v rozsahu dle GP č. 2388-123/2022, tento GP vypracovala Ing. Marie Štolbová - geodetické práce, Hurbanova 1171/7, Praha 4; ověřil Ing. Robert Štolba dne 14.4.2022 pod č. 123/2022 a za KÚ pro hl. město Prahu, KP Praha potvrdila Ing. Hana Hájková dne 26.4.2022 pod č. 1799/2022
- informace zástupce objednatele, Ing. Lenky Menzlové, podstatné pro vypracování posudku
- informace zástupce spol. ČD, a.s., pana Reilka, který byl přítomen při místním šetření a nájemce části prostor v budově skladu, pana Součka
- výsledky místního šetření
- skutečnosti zjištěné z platného územního plánu města (portál MHMP), konkr. ve věci funkčního využití území, kde se oceňované pozemky rozkládají
- skutečnosti zjištěné z technické mapy hl. města (portál MHMP), týkající se existence a průběhu inženýrských sítí v místě, kde se oceňované pozemky rozkládají
- vyhláška HMP č. 32/1998 Sb. ve znění vyhl.č. 22/2024 Sb., tj. cenová mapa stavebních pozemků hl. města Prahy účinná od 1.1.2025 (pouze pro informaci - pro ocenění cenou obvyklou či tržní hodnotou není podstatná, závazná, resp. neplatí pro pozemky, které nejsou stavebními, pro pozemky veřejných komunikací, zeleně, drah, resp. veřejného prostranství)
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění a vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádí zákon č. 151/1997 Sb.
- zákon č. 526/1990 Sb. o cenách v platném znění a vyhláška č. 450/2009 Sb. v platném znění, kterou se tento zákon prování
- zákon č. 89/2012 Sb. - občanský zákoník v platném znění
- zákon č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění
- zákon č. 131/2000 Sb. o hl. městě Praze v platném znění
- zákon č. 13/1997 Sb. v platném znění o pozemních komunikacích a vyhl.č. 104/1997 Sb., kterou se tento zákon provádí
- zákon č. 266/1994 Sb. v platném znění o drahách a vyhláška č. 177/1995 Sb. v platném znění
- portál ČÚZK „nahlizenidokn.cuzk.cz"
- činnost spojená se zjišťováním možných realizovaných prodejů majetku v segmentu trhu pozemků veřejných, resp. P+R parkovišť v rámci města; využit byl jednak portál ČÚZK s

údaji o dosažených cenách realizovaných převodů nemovitých věcí (kupních cen v kupních smlouvách) a jednak vzorky sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků daného segmentu trhu v rámci usneseních zastupitelstva HMP (ZHMP) - výsledky jsou uvedeny v části 4. posudku

- komentář odboru majetkových daní MF ze dne 26.9.2014 k určování obvyklé ceny
- odborná literatura - Teorie oceňování nemovitostí (Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; 1998), Oceňování nemovitostí na tržních principech (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ceduk spol. s r.o.; 1996), Výnosová hodnota nemovitostí (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ceduk spol. s r.o., 2004), Porovnávací hodnota nemovitostí (ing. Zbyněk Zazvonil, Ekopress, s.r.o., 2006), Odhad hodnoty pozemků (ing. Zbyněk Zazvonil, VŠE IOM - nakl. Oeconomia, 2007), Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy (Ing. Petr Ort, nakl. Leges s.r.o., 2013), Věcná břemena od A do Z (kolektiv autorů, Linde Praha, a.s.), Komentář odboru majetkových daní MF z 29.3.2016 „Věcná břemena po 1. lednu 2014", Stanovisko MF č. 01/2022/1602 ze dne 6.1.2022 a odpovědi MF k věcným břemenům dle právní úpravy účinné od 1.1.2021 též ze dne 6.1.2022

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.1.1. Předmět ocenění a poloha

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 1572/30 vč. budovy bez čp/če, která je jeho součástí, pozemky parc.č. 1572/31, 1572/33 vč. nízké betonové rampy před lávkou přes kolejiště a pozemek parc.č. 1572/38 vč. dlážděného chodníku v k.ú. Čakovice ve vlastnictví spol. ČD, a.s.
Adresa předmětu ocenění:	v rámci území vlakové stanice Praha-Čakovice, a při něm, resp. při a v rámci ul. K Přejezdu a Jizerské 196 00 Praha 9 – Čakovice
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Čakovice

3.1.2. Vlastnické a evidenční údaje

Podstatné vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z kopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým přístupem odborem hospodaření s majetkem MHMP, a to z LV č. 1509 (částečný) pro katastrální území Čakovice prokazujícího stav evidovaný datu 6.5.2025:

V části „A" je zapsáno vlastnické právo pro:
České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11000 Praha 1, IČ 70994226

V části „B" jsou zapsány pozemky:
Parc.č. 1572/30 o výměře 258 m² - zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: **bez čp/če, doprava**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **1572/30**
Parc.č. 1572/31 o výměře 247 m² - ostatní plocha se zp. využití jako dráha
Parc.č. 1572/33 o výměře 3 739 m² - ostatní plocha se zp. využití jako dráha
Parc.č. 1572/38 o výměře 23 m² - ostatní plocha se zp. využití jako dráha

Část „B1" bez zápisu

V části „C" jsou zapsaná věcná břemena (pro velký rozsah textu jsou zde uvedena pouze v omezeném rozsahu; celý text - viz kopie LV v příloze posudku):
- věcné břemeno chůze a jízdy k tíži části pozemku parc.č. 1572/33 atd. evidované pod č. řízení Z-6600295/1999-101
- věcné břemeno zřizování a provozování optického kabelu k tíži části pozemku parc.č. 1572/33 atd. evidované pod č. řízení V-71726/2015-101
- věcné břemeno zřizování a provozování vedení k tíži části pozemku parc.č. 1572/33 dle smlouvy čl. II., odst. a) - (VB A.) atd. evidované pod č. řízení V-18327/2022-101
- věcné břemeno zřizování a provozování vedení k tíži části pozemku parc.č. 1572/33 dle smlouvy čl. II., odst. b) - (VB B.) atd. evidované pod č. řízení V-18327/2022-101
- věcné břemeno zřizování a provozování vedení k tíži části pozemku parc.č. 1572/33 dle smlouvy čl. II., odst. c) - (VB C.) atd. evidované pod č. řízení V-18327/2022-101
- věcné břemeno lávky pro pěší k tíži části pozemku parc.č. 1572/33 atd. evidované pod č. řízení V-49691/2024-101
- věcné břemeno zřizování a provozování vedení k tíži části pozemku parc.č. 1572/38 atd. evidované pod č. řízení V-53245/2024-101

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

V části „E" jsou uveden nabývací tituly a jiné podklady zápisu, a to Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák.č. 77/2002 Sb.) ze dne 10.7.2002 evidovaná pod č.říz. Z-38623/2004-101

Část „F" bez zápisu

3.1.3. Dokumentace a skutečnost

Znalecký posudek je vypracován na základě podkladů uvedených v části „Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis". Při místním šetření bylo provedeno porovnání poskytnuté stavebně technické dokumentace se skutečností. Snahou znalce bylo provést ocenění na základě svého nejlepšího vědomí a svědomí, s využitím citovaných podkladů a informací uvedených a na základě výsledků místního šetření.

3.2. Popis oceňovaných nemovitých věcí a další podstatné skutečnosti

Oceňované nemovité věci:

Pozemky parc.č. 1572/30, 1572/31, 1572/33 a 1572/38 v katastrálním území Čakovice ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s., které mají být využity zejména pro vybudování záchytného parkoviště P+R Čakovice, vč. ocenění staveb ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s. nalézajících se na některých pozemcích, a to „Skladu zboží" bez čp/če, který je součástí pozemku parc.č. 1572/30, vč. podezdívky pod zděnou částí navazující na rampu pod částí charakteru neopláštěného přístřešku, nízké betonové rampy před lávkou přes kolejiště na pozemku parc.č. 1572/33 a dlážděného chodníku z kamenných kostek na pozemku parc.č. 1572/38.

Popis oceňovaných nemovitých věcí a další podstatné skutečnosti:

Oceňované pozemky a stavby se nalézají v části území vlakové stanice Praha - Čakovice a při ní, jihozápadním směrem od ulic K Přejezdu a Jizerské, resp. železniční vlečky a severozápadním

směrem od výpravní budovy. Část pozemku parc.č. 1572/33 na severovýchodní straně též zasahuje do části ulice Jizerské, veř. zeleně při ní a do vlečky (v místě přejezdu). V rámci zájmového území se též nachází oplocené území pozemků s rodinným domem č.p. 380 ve spoluvlastnictví fyzických osob. Soubor oceňovaných pozemků má rovinný charakter, je přístupný ze zmíněných veřejných zpevněných komunikací a má možnost napojení na standardní inženýrské sítě.

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

Pozemky parc.č. 1572/30, 1572/31, 1572/33 a 1572/38 mají být využity zejména pro vybudování záchytného parkoviště P+R Čakovice. Podle poskytnuté dokumentace k ÚR z 06/2024, konkr. situačních výkresů se konkrétně uvažuje, že pozemky parc.č. 1572/30, 1572/31 (po odstranění stávajících staveb skladu a rampy) a pozemek parc.č. 1572/38 budou využity pro toto parkoviště zcela (tedy celé jejich výměry). Z pozemku parc.č. 1572/33 potom jeho podstatná část. Část pozemku parc.č. 1572/33 na severovýchodní straně též zasahuje do části ulice Jizerské, veř. zeleně při ní a v místě přejezdu do území vlečky. Část tohoto pozemku na straně severovýchodní nebude parkovištěm dotčena - jedná se o část pozemku charakteru veřejné zeleně, kterým prochází veřejná pěší komunikace - chodník z betonových dlaždic.

V rámci území P+R parkoviště jsou navrženy jak vlastní parkovací plochy, tak nezbytné chodníky (uvažované jako součást parkoviště) a také části, které by měly být využity jako plochy charakteru veř. zeleně.

Pro účel odlišného ocenění pozemků, resp. jejich částí podle jejich uvažovaného využití je nutné znát jeho dílčí výměry. Ty byly zjištěny (výhradně pro účel ocenění v tomto posudku) pomocí kombinace skutečností a výměr zjištěných zejména z katastrálního situačního výkresu, skutečností zjištěných při místním šetření a planimetrické funkce mapového portálu MHMP a činí:

Parc.č. 1572/30 - výměra 258 m^2:
Uvažované využití:
- parkovací plocha vč. chodníků: 249 m^2
- zeleň v rámci parkoviště: 9 m^2

Parc.č. 1572/31 - výměra 247 m^2:
Uvažované využití:
- parkovací plocha vč. chodníků: 239 m^2
- zeleň v rámci parkoviště: 8 m^2

Parc.č. 1572/33 - výměra 3 739 m^2:
Uvažované využití:
- parkovací plocha vč. chodníků a části pozemku v místě současného přístřešku a lávky: 2 676 m^2
- vlečka: 39 m^2
- místní komunikace III. třídy - ul. Jizerská: 75 m^2
- chodník z beton. dlaždic v rámci parkovištěm nedotčené části: 168 m^2
- zeleň v rámci parkoviště, v rámci parkovištěm nedotčené části a v rámci území zeleně při ul. Jizerské: 781 m^2

Parc.č. 1572/38 - výměra 23 m^2:
Uvažované využití:
- parkovací plocha vč. chodníků: 23 m^2

Předmětem ocenění jsou stavby ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s., nalézajících se na některých pozemcích, a to „Sklad zboží" bez čp/če, který je součástí pozemku parc.č. 1572/30, vč. podezdívky pod zděnou částí navazující na rampu pod částí charakteru neopláštěného přístřešku, nízká betonová rampa před lávkou přes kolejiště na pozemku parc.č. 1572/33 a dlážděný chodník z kamenných kostek na pozemku parc.č. 1572/38.

Předmětem ocenění nejsou některé další stavby nalézající se na pozemcích, kdy na pozemku parc.č. 1572/30 se jedná o rampu pod částí „Skladu zboží", která má charakter neopláštěného přístřešku a o část boční rampy při jihozápadní straně „Skladu zboží" (část se též nalézá na části neoceňovaného pozemku parc.č. 1572/36), na pozemku parc.č. 1572/31 se jedná o část rampy ke „Skladu zboží" (část se též nalézá na části neoceňovaného pozemku parc.č. 1572/37) a na pozemku parc.č. 1572/33 se jedná o rampu při severovýchodní straně „Skladu zboží", část stavby místní komunikace III. třídy včetně chodníku (ul. Jizerská) vč. navazující zbylé části komunikace z dlažebních kostek, zámkovou dlažbu u vjezdové brány na pozemek parc.č. 1572/10, část dlážděné pěší komunikace - chodníku z betonových dlaždic vč. kovového zábradlí, část vlečky, část lávky pro pěší přes kolejiště a o dřevěnou pergolu se zp. plochou ze zatravňovacích tvárnic před ní, neboť ty nejsou ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s.

Pozemek parc.č. 1572/30 je v katastru nemovitostí (KN) evidován v kultuře zastavěná plocha a nádvoří. Je zcela zastavěn budovou „Skladu zboží" bez čp/če, která je jeho součástí. Pozemek se rozkládá při západním rohu zájmového území, přímo při kolejišti.

Budova „Skladu zboží" bez čp/če nalézající se na pozemku parc.č. 1572/30, jehož je součástí:
Jedná se o původní nádražní stavbu - budovu skladu. Podle potvrzení ve věci ověření projektové dokumentace a existence stavby „Skladiště zboží s rampou v žst. Čakovice IC 5000116858", která se nalézá na pozemcích parc.č. 1572/30 a 1572/31 v k.ú. Čakovice, vydaného Drážním úřadem, sekcí stavební - územním odborem Praha dne 2.2.2017 pod č.j. DUCR-7033/17/Lj*), resp. podle údajů pro „Registr územní identifikace" byla budova dokončena v lednu r. 1890. Podle technické zprávy k dokumentaci stavby „Skladu zboží žst. Praha Čakovice"*) z téhož roku byla stavba prázdná. V roce 2019 byla její část (42,74 m^2) pronajata pro skladování nájemní smlouvou č. 1657022519*) a tento nájem trvá doposud (doba nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou). Tato skutečnost ovšem nemá na ocenění stavby vliv**).

*) Viz část posudku „Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis".

**) Vzhledem k účelu ocenění, k tomu, že není pronajatá převažující část stavby a k tomu, že s ohledem na provedení a stav stavby a pronajatých prostor není reálné sjednat nájemné ve výši adekvátní, tedy obvyklé (v inkriminované nájemní smlouvě bylo sjednáno nájemné ve výši 300,- Kč/m^2/rok) není ocenění skladu provedeno výnosovým způsobem, nebo kombinací výnosového a nákladového způsobu, ale pouze způsobem nákladovým - viz část 3.3.d) posudku.

Objekt skladu je postavený na pozemku parc.č. 1572/30. Je přízemní nepodsklepenou stavbou postavenou na poměrně vysoké podezdívce (v rámci části skladu, která má charakter neopláštěného přístřešku, se jedná o rampu), která navazuje ze strany severozápadní na velkou rampu provedenou z kamenného a betonového zdiva. Tato rampa se nalézá na pozemku parc.č. 1572/31 a není předmětem ocenění, neboť není ve vlastnictví spol. ČD, a.s.

Stavba skladu je tvořena dvěma konstrukčně odlišnými částmi. Střední a severozápadní část stavby (téměř tři čtvrtiny zastavěné plochy) má obvodový plášť, resp. svislé konstrukce ze smíšeného zdiva. Menší část na straně jihovýchodní má charakter dřevěného neopláštěného přístřešku. Objekt

má nízkou sedlovou střechu ve dvou výškových úrovních hřebenu a pozednice. Střecha má dřevěný vázaný krov a krytinu z vlnitého hliníkového plechu s nekompletním bleskosvodem. Klempířské konstrukce (žlaby a svody) chybí. Podezdívka (v části charakteru přístřešku rampa, která není předmětem ocenění) je provedená z pískovcového zdiva. Z obou podélných stran přiléhají další rampy s dřevěnou podlahou a v částech s různými podpěrnými konstrukcemi (zděné pilíře, plné zdivo, dřevěné sloupkové) a schody - tyto rampy nejsou též předmětem ocenění.

Stručný popis dalších konstrukcí a vybavení:
Zděná část - svislé konstrukce zděné tl. do 50 cm, strop dřevěný s viditelnými trámy, v části okna dřevěná jednoduchá a zdvojená, dveře dřevěné náplňové a svlakové, rovněž tak vrata. Podlahy betonové a prkenné. Omítky vápenné jednovrstvé. Není proveden rozvod elektřiny, vodovodu a kanalizace. Nemá též žádné vytápění.
Neopláštěná část - bez stropu, svislé konstrukce dřevěné trámy - sloupky průřezu 20/20 cm, podlaha z dřevěných pražců.

Při místním šetření mohl znalec prohlédnout pouze část stavby skladu. A to jednak část v místě otevřeného přístřešku a jednak malou část části se zděným obvodovým pláštěm - pronajatou část a z rampy též jednu další místnost. Další prostory jsou (byly) nepřístupné. Z důvodu zabránění devastace stavby byly veškeré otvory v obvodových zdech zabedněny OSB deskami (kromě části pronajaté, přístupné oplechovanými vraty).

Jak již bylo výše uvedeno, podle „Registru územní identifikace" DÚ byla budova dokončena v lednu r. 1890, tj. její stáří k datu ocenění 135 roků. Je zjevné, že podstatná část konstrukcí a vybavení je stále původních (např. základy, podezdívka, zdivo, krov, strop ve zděné části, jistě část podlah, omítek a dveří) a že některé byly měněny (např. střešní krytina, bleskosvod, část oken, asi část omítek, podlah, dveří a vrat). Konkrétní rozsah měněných či doplňovaných konstrukcí a vybavení není znám, rovněž tak data těchto skutečností. Kromě podkladů uvedených v části posudku „Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis", neměl znalec k dispozici žádné další podklady a ani žádné další informace.

Stavba vykazuje vysoké stavebně technické a též morální opotřebení, a to zejm. s ohledem na její značné stáří, resp. konstrukce a materiály, ze kterých je provedena. Též vzhledem k tomu, že její údržba je zanedbaná, v posledních obdobích zřejmě vůbec neprováděná. Do objektu zatéká, chybí část střešní krytiny. Omítky, resp. zdivo vykazuje trhliny. Objekt byl také dříve navštěvován nezvanými osobami, kteří objekt devastovali. Proto byly veškeré otvory v obvodových zdech zabedněny (kromě vrat pronajaté části). Část vnitřních prostor vč. dřevěné části rampy do kolejiště byly též zasaženy požárem.

Pozemek parc.č. 1572/31 je v KN evidován v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako dráha. Na tomto pozemku se nalézá podstatná část rampy k budově „Skladu zboží" ze strany jihovýchodní. Menší část rampy na straně do kolejiště se nalézá na pozemku parc.č. 1572/37, který není předmětem ocenění. Rampa není předmětem ocenění, neboť není ve vlastnictví spol. ČD, a.s.

Pozemek parc.č. 1572/33 je v KN evidován v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako dráha. Jedná se o nejrozsáhlejší pozemek z oceňovaného souboru pozemků. Rozkládá se od ulic K Přejezdu a Jizerské, resp. železniční vlečky až ke kolejišti, kolem oploceného území pozemků s rodinným domem č.p. 380 ve spoluvlastnictví fyzických osob. Část pozemku na severovýchodní straně též zasahuje do části ulice Jizerské, veř. zeleně při ní a v místě přejezdu do vlečky. Převážná část pozemku má být využita pro výstavbu P+R parkoviště. Kromě části staveb zmíněné komunikace a vlečky se v rámci jihovýchodního rohu pozemku nalézají v současné době též

dřevěný přístřešek (pergola) sloužící pro restauraci situované při výpravní budově, část lávky pro pěší přes kolejiště a zatravňovací tvárnice. V rámci plochy, kde se nyní volně parkuje, se též nalézají zbylé části dlážděné komunikace. Tyto stavby a konstrukce nejsou ve vlastnictví spol. ČD, a.s. a nejsou předmětem ocenění. Naopak se oceňuje nízká betonová rampa před lávkou přes kolejiště, neboť ta ve vlastnictví uvedené společnosti je. Tato stavba je v dobrém stavu, její stáří ale nebylo sděleno, resp. není známé.

Pozemek parc.č. 1572/38 je v KN evidován v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako dráha. Jde o pozemek o malé výměře situovaný při železniční vlečce a místa pro kontejnery na odpad. Na podstatné části pozemku se nalézá část dlážděného chodníku, který je ve vlastnictví spol. ČD, a.s. a je předmětem ocenění. Podle podkladů se jedná o stavbu z roku 2009 v průměrném stavu.

Pozemky parc.č. 1572/33 a 1572/38 jsou v současné době volně - veřejně přístupné a lze je považovat za pozemky charakteru veřejného prostranství ve smyslu § 34 zák.č. 128/00 Sb. o obcích, resp. § 14b zákona č. 131/00 Sb. o hl. m. Praze.

Společné údaje k oceňovaným pozemkům:

Podle platné cenové mapy stavebních pozemků *se oceňované pozemky nalézají v rámci územích cenovou mapou neoceněných. Ale i kdyby se pozemky rozkládaly v rámci územích mapou oceněných, nemělo by to na jejich ocenění vliv. Ceny v cenové mapě stavebních pozemků jsou závazné pouze při ocenění stavebních pozemků cenou zjištěnou (podle zákona č. 151/97 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky), nikoliv při ocenění cenou obvyklou (případně tržní hodnotou), resp. není pro ně obligatorní! Jejich úroveň mnohdy nevyjadřuje možnou realizovatelnou hodnotu konkrétního pozemku na trhu s ohledem na jeho specifika. Cenová mapa přímo neplatí pro pozemky, které nejsou stavebními a pro pozemky drah, veřejných komunikací, zeleně, resp. veřejného prostranství (ty jsou z ocenění cenovou mapou přímo vyloučeny, a to ve smyslu čl. 3 textové části cenové mapy!).*

Podle platného územního plánu města *jsou pozemky situovány takto:*
- *v rámci území s funkčním využitím ozn. DZ (tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály) pozemky parc.č. 1572/30, 1572/31 a části parc.č. 1572/33*
- *v rámci území s funkčním využitím ozn. SV (všeobecně obytné) část pozemku parc.č. 1572/33 a pozemek parc.č. 1572/38*
- *v rámci území s funkčním využitím ozn. OB (čistě obytné) část pozemku parc.č. 1572/33.*

Tyto skutečnosti nemají na ocenění předmětných pozemků vliv - pozemky již nebudou pro uvedené účely užívány. Koupě pozemků hl. městem Prahou od spol. ČD, a.s. bude provedena z důvodu pro vybudování záchytného parkoviště P+R Čakovice. Pouze částí pozemku parc.č. 1572/33 v rámci jeho severovýchodního rohu zůstanou užívány tak, jak doposud. Jedná se o části v rámci veř. komunikace, zeleně a železniční vlečky - ty budou též pro tyto účely oceněny. Běžné místní komunikace či zeleň se v ÚP samostatně nevymezují; zpravidla se zahrnují do funkčního využití území, ve kterém se nalézají!

Podle technické mapy inženýrských sítí *jsou pozemky parc.č. 1572/33 a 1572/38 dotčeny různými kabelovými silno a slaboproudými vedením, vodovodem a kanalizací. V případě pozemků charakteru zeleně, komunikací, parkovacích ploch, drah, resp. veřejného prostranství mají, obecně vzato, podzemní inženýrské sítě na jejich užívání a hodnotu zanedbatelný vliv, a proto nejsou zpravidla v rámci jejich ocenění zohledňovány. Tak je tomu i v tomto případě (kromě váznoucích věcných břemen zapsaných v části „C" LV č. 1509).*

Společné poznámky k ocenění pozemků:

1. *Při ocenění pozemků (obecně) se postupuje v souladu s ustanovením § 9, odst. 3 zákona o oceňování majetku, tzn., že pro účely oceňování se pozemky posuzují podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu, resp. reálného záměru využití pozemků, nebo stavu uvažovaného ÚP.*
2. *Pojem veřejné prostranství vymezuje v § 34 zákon č. 128/00 Sb. o obcích a v § 14b zákon č. 131/00 Sb. Za veřejné prostranství se podle uvedených paragrafů zákonů považují všechna náměstí, ulice, tržiště, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.*
3. *Na částech pozemku parc.č. 1572/33 se též nalézají trvalé porosty, z nichž část byla evidentně založena přirozeným způsobem - náletem. V případě ocenění pozemků cenou obvyklou, resp. tržní hodnotou se trvalé porosty (obecně) samostatně neoceňují. Jejich hodnota je buď zcela zanedbatelná, nebo je zahrnuta v uvažované obvyklé ceně pozemků určené (odhadované) porovnávacím způsobem s realizovanými cenami, resp. prodeji pozemků stejného segmentu trhu.*
4. *Věcná břemena váznoucí na částech pozemků parc.č. 1572/33 a 1572/38, v KN evidovaná pod č. říz. Z-6600295/1999-101, V-71726/2015-101, V-18327/2022-101, V-49691/2004-101 a V-53245/2024-101 se oceňují ve smyslu § 16b zákona č. 151/1997 Sb. Od roku 2021 došlo v zákoně č. 151/97 Sb. (a v jeho prováděcí vyhlášce) k úpravě způsobu oceňování věcných břemen. Ten reaguje na reálný stav a vyjadřuje (měl by vyjadřovat) hodnotu reálné zátěže konkrétních věcných břemen (služebností) dle jejich "druhu" v pozemcích. Výnosový způsob oceňování věcných břemen je oceňování tržního charakteru, obecně využitelné, resp. jedná se o obvyklý způsob oceňování věcných břemen a to nejenom v rámci oceňovací vyhlášky.*

3.3. Podstatné údaje k ocenění

a) Cenové předpisy, vymezení pojmů, způsoby oceňování

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

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

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

posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

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

*)
Např. § 18 odst. 2 zákona č. 248/1992 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, nebo § 5 odst. 2 zákona ČNR č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění zákona č. 242/1994 Sb., nebo § 33 zákona č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem a o změnách některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, nebo § 2 odst. 1 a 3 vyhlášky Federálního ministerstva financí č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim, nebo § 3 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti ČR č. 612/1992 Sb., o odměnách notářů a správců dědictví či § 2, 4 až 9 vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 81/1996 Sb., o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa.

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

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

Způsoby oceňování majetku a služeb (§ 2):
Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování (např. u nemovitostí - nemovitých věcí), oceňují se majetek a služba obvyklou cenou (§, odst. 1). To znamená, že při oceňování nemovitostí podle zákona o oceňování majetku pro účely uvedené v ustanovení § 1 by se neměla použít cena obvyklá, pokud tak zvláštní právní předpis výslovně nepožaduje.

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

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

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém

marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle (§ 2, odst. 4).

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

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

Jinými způsoby oceňování stanovené tímto zákonem nebo na jeho základě jsou (§ 2, odst. 9):
- nákladový způsob
- výnosový způsob
- porovnávací způsob
- oceňování podle jmenovité hodnoty
- oceňování podle účetní hodnoty
- oceňování podle kurzové hodnoty
- oceňování sjednanou cenou.

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

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

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

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

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

b) Způsoby (metody) ocenění nemovitých věcí - obecně

Stanovení (odhad) výše obvyklé ceny, tak i tržní hodnoty, předpokládá nejen znalost tržního prostředí v místě a v době ocenění, ale i existence dostatečně vypovídajícího souboru údajů o skutečně realizovaných obchodních případech na příslušném segmentu trhu. U nemovitých věcí je dále třeba počítat s jejich specifickým charakterem, který spočívá především v unikátnosti polohy (u staveb i pozemků) a provedení staveb (jejich technického a materiálového provedení, dispozičního řešení, architektonického pojetí). Podklady dokládající skutečně realizované ceny při úplatných převodech vlastnictví u nemovitých věcí, jsou velmi těžko dostupné. I v případě znalosti konkrétní kupní smlouvy, nelze exaktně vyhodnotit všechny cenotvorné faktory, které při sjednávání kupní ceny na strany transakce působily. Při tvorbě databází potřebných pro stanovení (odhad) obvyklé ceny je dále nutné zjištěné údaje přiřadit k určité měrné jednotce staveb a pozemků (např. m^3 obestavěného prostoru; m^2 zastavěné, podlahové či užitkové plochy; plošné výměry apod.). To se však u velké většiny nemovitostí z dostupných podkladů (kupních smluv) nepodaří zjistit. Až na výjimky (např. prodej bytů v jednom domě a ve stejném podlaží, prodej pozemků nově vzniklých ve stejné lokalitě v rámci nově budovaných sídlišť zejména rodinných domů) je tak u nemovitých věcí určení obvyklé ceny prakticky nemožné. Pro účely posudků tohoto typu je tedy namísto hledání obvyklé ceny majetku, která pro tento druh majetku v daném místě a čase neexistuje a kterou, z podstaty věci, nelze vypočítat, třeba volit další možné přístupy k ocenění, na něž odkazuje zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku, tj. nákladový, výnosový a porovnávací způsob.

Způsob ocenění na bázi porovnání

Principem této metody je porovnání oceňovaného majetku s obdobnými nemovitými věcmi prodanými (realizovanými prodeji - v případě ocenění cenou obvyklou) či nabízenými k prodeji v dané lokalitě (v případě ocenění tržní hodnotou) - místě a čase (v době ocenění, resp. v přiměřené době před oceněním). Je-li využito inzertních nabídek, tak jako v případě simulovaného nájemného při kalkulaci výnosové hodnoty (viz níže), jsou nabízené ceny zredukovány (objektivizovány, korigovány), a to mj. i v závislosti na době, po kterou jsou zveřejněny, vypovídací schopnosti a serióznosti nabídky apod. Je nutné si uvědomit, že inzerované ceny jsou v zásadě cenami maximálními, resp. přáním prodávajících a jen ve velmi málo případech se nemovité věci (stavby, pozemky, trvalé porosty, věcná práva k nemovitým věcem) nakonec za inzerovanou výši realizují. Většinou se realizují na základě zkušeností - v závislosti na různých podstatných faktorech a druhu nemovité věci - v úrovni nižší, někdy i o desítky procent.

Způsob ocenění na bázi výnosové hodnoty majetku

Tento způsob se zpravidla využívá v zásadě u nemovitých věcí, které jsou svým charakterem a uspořádáním předurčeny k vytváření výnosů z pronájmu prostor, jako jsou např. bytové nájemní domy, administrativní objekty, obchodní objekty, některé skladové objekty apod. Výnos z nájemného mohou přinášet i jiné druhy nemovitých věcí. Postupy při stanovení hodnoty majetku výnosovými metodami jsou podrobně popsány v odborné literatuře, resp. konkrétní postup je pak zřejmý z konkrétního ocenění. Při kalkulaci výnosové hodnoty na základě simulovaného nájemného je pro uvažovanou výši nájemného využito inzertních nabídek (pro odhad tržní hodnoty), kdy nabízené ceny (požadované nájemné) jsou zredukovány (objektivizovány), a to opět mj. i v závislosti na době, po kterou jsou zveřejněny, vypovídací schopnosti a serióznosti nabídky apod. Je nutné si opět uvědomit, že inzerované ceny jsou v zásadě cenami maximálními, resp. přáním prodávajících a jen velmi málo případech se nemovité věci nakonec za inzerovanou výši realizují.

Způsob ocenění na bázi věcné hodnoty majetku

Tento způsob v sobě spojuje principy porovnání a substituce - porovnání nákladů na pořízení obdobných a podobných nemovitých věcí s těmi, které jsou oceňovány. Přitom je třeba brát v

úvahu, že za normálních podmínek trhu nebude kupující ochoten zaplatit větší cenu, než by odpovídala výši nákladů na vybudování nemovité věci (stavby), v optimálním případě shodného rozsahu, parametrů a míry užitečnosti v době provádění ocenění, a to vč. nákladů na její uvedení do technického a funkčního stavu, který je požadován. V souladu s touto koncepcí je potom věcná hodnota nemovité věci většinou definována jako součet hodnoty staveb, snížené o přiměřené opotřebení a hodnoty pozemků. Je nutné dodržet zásadu, aby náklady na zainvestování pozemku byly promítnuty do věcné hodnoty majetku pouze jednou. Pro ocenění staveb se užívá např. metoda „THU", tedy propočet hodnoty s využitím technickohospodářských ukazatelů vztažených na měrnou jednotku staveb. K tomuto účelu jsou vydávány různé databáze (např. ÚRS Praha, a.s. apod.). Rozsáhlou databázi pořizovacích cen staveb, a to v závislosti na jejich účelu využití, míře vybavení, způsobu provedení a na době, ke které se ocenění provádí, zahrnuje a průběžně aktualizuje cenový předpis - oceňovací vyhláška (v současné době vyhl.č. 441/13 Sb., ve znění vyhl.č. 199/14 Sb., č. 345/15 Sb., č. 53/16 Sb., č. 443/16 Sb., č. 457/17 Sb., č. 188/19 Sb., č. 488/20 Sb., č. 424/21 Sb., č. 337/22 Sb., č. 434/23 Sb. a č. 370/24 Sb.). Pozemky jsou oceněny některou z metod, která se jeví pro ten který případ jako možná nebo nejoptimálnější.

c) K ocenění pozemků, které jsou obsahem tohoto posudku:

V případě segmentů trhu, kam lze oceňované pozemky, resp. jejich části zařadit, se podařily zjistit některé relevantní kupní smlouvy, resp. kupní ceny v rámci města. Pro jejich zjištění byl využit jednak portál ČÚZK s údaji o dosažených cenách realizovaných převodů nemovitých věcí (pozemků daných segmentů trhu) a jednak schválená usnesení zastupitelstva hl. města Prahy (ZHMP). Lze tedy též provést ocenění pozemků způsobem přímého porovnání na základě sjednaných, resp. realizovaných cen (tedy cen tzv. historických). Vzhledem k tomu, že podmínky ustanovení § 2 odst. 6) zákona č. 526/90 Sb., též § 2, odst. 1) zákona č. 151/97 Sb. a komentáře odboru majetkových daní MF ze dne 26.9.2014 pro cenu obvyklou, lze považovat za splněné, lze též považovat ocenění pozemku v tomto posudku za ocenění cenou obvyklou.

d) K ocenění staveb, která jsou obsahem tohoto posudku:

Jedná se o případ věcí, se kterými se standardně neobchoduje. Nebyly zjištěny údaje o cenách realizovaných prodejů, resp. o cenách nemovitých věcí těchto segmentů trhu nabízených k prodeji. V případě objektu drážního skladu se jedná o specifický segment trhu. Je mj., až na výjimky, obecně velmi obtížné, porovnat stavby vzhledem k tomu, že není zpravidla možné provést prohlídku porovnávacích vzorků (zejména vnitřních prostor), zjistit jejich vybavení, stav apod. Vzhledem k těmto skutečnostem a ve smyslu textu uvedeného výše v části 3.3.b) posudku, je pro ocenění předmětných staveb použit způsob ocenění na bázi věcné hodnoty majetku (nákladový zp. ocenění). Pro ocenění se v tomto případě jeví jako nejvhodnější využití vyhlášky č. 441/13 Sb., ve znění vyhl.č. 199/14 Sb., č. 345/15 Sb., č. 53/16 Sb., č. 443/16 Sb., č. 457/17 Sb., č. 188/19 Sb., č. 488/20 Sb., č. 424/21 Sb., č. 337/22 Sb., č. 434/23 Sb. a č. 370/24 Sb.*) Použití jiných způsobů ocenění pro odhad tržní hodnoty, resp. obvyklé ceny inkriminované stavby není reálné, resp. objektivně možné!

**) Uvedená vyhláška mj. obsahuje rozsáhlou databázi pořizovacích cen staveb, která vychází ze statistických údajů srovnatelných staveb a konstrukcí v cenové úrovni roku 1994. Tyto ceny (průměrné) jsou průběžně aktualizovány indexy na cenovou úroveň platnou k datu ocenění (v daném případě k roku 2024/25). Kromě toho vyhláška v rámci ocenění staveb zohledňuje jejich cenu (hodnotu) dalšími indexy tak, aby se výsledná cena (hodnota) co nejvíce blížila možné ceně obvyklé, resp. tržní hodnotě v daném místě a čase. Současně se v rámci ocenění též zohledňuje*

stav a opotřebení staveb (jejich cena se o odpovídající opotřebení ponižuje s tím, že v případě staveb inženýrských a venkovních úprav může činit max. 85%).

3.4. Obsah posudku

Pozemky:

1. Části pozemků parc.č. 1572/30, 1572/31, 1572/33 a celý 1572/38, které mají být využity pro vlastní parkovací plochu parkoviště P+R vč. chodníků, jako jeho součástí
2. Část pozemku parc.č. 1572/33, na které se nalézá část veř. místní obslužné komunikace - ul. Jizerské
3. Část pozemku parc.č. 1572/33, na které se nalézá část veř. místní pěší komunikace – samostatného chodníku
4. Část pozemku parc.č. 1572/33, na které se nalézá část železniční vlečky
5. Části pozemků parc.č. 1572/30, 1572/31 a 1572/33, na kterých se nalézá a bude nalézat veř. zeleň

Stavby:

1. Budova „Skladu zboží" bez čp/če, která je součástí pozemku parc.č. 1572/30 - zděná část vč. podezdívky (ta je zde ve vlastnictví ČD, a.s.)
2. Budova „Skladu zboží" bez čp/če, která je součástí pozemku parc.č. 1572/30 - dřevěná část – přístřešek bez podezdívky (ta zde není ve vlastnictví ČD, a.s.)
3. Betonová plocha - nízká betonové rampy před lávkou přes kolejiště na pozemku parc.č. 1572/33
4. Dlážděný chodník z kamenných kostek na pozemku parc.č. 1572/38

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku:

1. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 1572/3 (nyní parc.č. 1572/33) k pozemkům parc.č. 1572/10, 1572/11, 1575, obytnému objektu č.p. 380 atd. v k.ú. Čakovice, a to v rozsahu dle GP č. 590-110/98 (v KN evidované pod č.říz. Z-6600295/1999-101)
2. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřízení a provozování na pozemku parc.č. 1572/3 (nyní parc.č. 1572/33) v k.ú. Čakovice optický kabel v rozsahu GP č. 1050-1/2007 (v KN evidované pod č.říz. V-71726/2015-101)
3. Věcné břemeno (VB A.) ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřízení a provozování vedení kabelové trasy datového kabelu atd. v části pozemku parc.č. 1572/33 v k.ú. Čakovice v rozsahu dle GP č. 2335-125/2021 (v KN evidované pod č.říz. V-18327/2022-101)
4. Věcné břemeno (VB B.) ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřízení a provozování na pozemku parc.č. 1572/33 v k.ú. Čakovice vedení kabelu NN a stožáry JŽ v rozsahu GP č. 2335-125/2021 (v KN evidované pod č.říz. V-18327/2022-101)
5. Věcné břemeno (VB C.) ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřízení a provozování vedení inženýrských sítí (plynovodu, vodovodu a kanalizace) v části pozemku parc.č. 1572/33 v k.ú. Čakovice v rozsahu dle GP č. 2335-125/2021 (v KN evidované pod č.říz. V-18327/2022-101)
6. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu na pozemku parc.č. 1572/33 v k.ú. Čakovice mít a provozovat lávku pro pěší v rozsahu GP č. 2472-77/2024 (v KN evidované pod č.říz. V-49691/2024-101)
7. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřízení a provozování na pozemku parc.č. 1572/38 v k.ú. Čakovice vedení sdělovacího a zabezpečovacího kabelu (optický kabel) atd. v části pozemku parc.č. 1572/38 v k.ú. Čakovice v rozsahu dle GP č. 2388-123/2022 (v KN evidované pod č.říz. V-53245/2024-101)

4. POSUDEK

4.1. Ocenění jednotlivých nemovitých věcí

Pozemky:

1. Části pozemků parc.č. 1572/30, 1572/31, 1572/33 a celý 1572/38, které mají být využity pro vlastní parkovací plochu parkoviště P+R vč. chodníků, jako jeho součástí:

Na základě skutečností uvedených v části 3.3.c. posudku je v daném případě využit výlučně způsob ocenění přímým porovnáním na základě získaných vzorků realizovaných - kupních cen ve zjištěných relevantních kupních smlouvách, resp. na základě cen sjednaných a schválených pozemků v předmětných segmentech trhu v kupních a směnných smlouvách v usneseních ZHMP.

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

Výměry pozemků, resp. jejich částí (viz část 3.2. posudku):

Parc.č. 1572/30:	249 m^2
Parc.č. 1572/31:	239 m^2
Parc.č. 1572/33:	2 676 m^2
Parc.č. 1572/38:	23 m^2

K hodnoceným pozemkům:
Viz údaje uvedené v části 3.2. posudku - jak již bylo uvedeno, na těchto pozemcích, resp. jejich částech má být vybudováno záchytné P+R parkoviště a pro tento účel jsou též oceněny. Pozemky mají běžnou konfiguraci terénu. Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) Ocenění 1 m^2 pozemků přímým porovnáním:
Porovnání je provedeno pomocí koeficientů, které zohledňují některé podstatné faktory mající vliv na možnou úroveň realizovatelné ceny oceňovaného/oceňovaných pozemku/pozemků (koeficienty se mezi sebou násobí). Jeví-li se v daném kritériu oceňovaného/oceňovaných pozemku/pozemků lepší, než se kterými je/jsou porovnáván/porovnávány, je koeficient větší než 1,0; jeví-li se horší, je menší než 1,0. Interval se v daném případě uvažuje v rozmezí max. do ± 1,0 od 1,0.

Pro hodnocení jsou použity tyto koeficienty:
- koeficient redukce ceny (uvažuje se v daném případě v úrovni 1,0 - jedná se o realizované, resp. sjednané a schválené ceny ZHMP)
- koeficient polohy (v rámci města, lokality - v případě pozemků veř. komunikací, zeleně, drah, resp. veřejného prostranství má tento koeficient, na rozdíl např. od pozemků pro výstavbu bytovou, občanskou apod., podstatně menší váhu)
- koeficient výměry*) (v případě pozemků veř. komunikací, zeleně, drah, resp. veřejného prostranství nemá tento koeficient, na rozdíl např. od pozemků pro výstavbu bytovou, občanskou apod., tak podstatnou váhu; proto se zpravidla, vyjma velmi výrazných rozdílů, volí kolem úrovně 1,0)
- koeficient úvahy zpracovatele (zohledňuje případné specifické faktory oceňovaných a srovnávacích pozemků - např. konfigurace terénu, přístup k pozemku, vliv právních vztahů, negativní vlivy okolí, zátěž věcnými břemeny, případně neobjektivnost ceny s ohledem na její výraznou neaktuálnost**) či jiné podstatné skutečnosti; uvažovaná výše koeficientu vychází ze zvážení daných pozitiv a negativ)

*)

Pro větší objektivitu se pro tento koeficient v daném případě uvažuje celková výměra pozemků (vč. částí s MK III. třídy, chodníkem, vlečkou a zelení), tj. 4 267 m^2.

**)

Přepočet úrovně ceny 1 m^2 pozemků vychází z vyhodnocení úrovně realizovaných, resp. sjednaných a schválených cen ZHMP v různých obdobích a je součástí koeficientu úvahy zpracovatele. Realizované ceny pozemků veř. komunikací, veř. zeleně, drah, parkovišť, resp. veřejného prostranství apod. zaznamenávají - oproti cenám pozemků stavebních - dlouhodobě, v závislosti na faktorech konkrétního pozemku, stagnaci, případně velmi mírný růst.

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

1) Pozemek parc.č. 1866/1 v k.ú. Řepy, při ul. Drahoňovského - pozemek v rámci části parkoviště, běžná konfigurace, výměra 3 401 m^2, schválená sjednaná cena v rámci usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 8/90 ze dne 21.6.2019 činila pro tento pozemek 10 000 000,- Kč, tj. cca 2 940,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-2574/2020-101)

Použité koeficienty a hodnocení:	
Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena po úpravě:	2 940,- * 1,0 = 2 940,- Kč/m^2

2) Pozemek parc.č. 383/29 v k.ú. Štěrboholy, při ul. Černokostelecké a Průmyslové - pozemek v rámci části zatím neupraveného a zanedbaného území (zohledněno v rámci koef. úvahy) uvažovaného ÚP (změnou Z 3269) pro vymezení tramvajové tratě a parkoviště P+R, běžná konfigurace, výměra 1 304 m^2, schválená sjednaná cena v rámci usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 22/72 ze dne 18.12.2020 činila 2 399 000,- Kč, tj. cca 1 840,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-54250/2021-101)

Použité koeficienty a hodnocení:	
Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,35
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,28
Uvažovaná cena po úpravě:	1 840,- * 1,28 = 2 355,- Kč/m^2

3) Pozemky parc.č. 8/3 a 2308/2 v k.ú. Suchdol, při ul. Dvorské - pozemky v rámci zatím nepřipraveného území (zohledněno v rámci koef. úvahy) budoucího terminálu tramvajové trati a parkoviště P+R, běžná konfigurace, výměra celkem 3 393 m^2, schválená sjednaná cena v rámci usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 3/52 ze dne 27.4.2023 činila 7 138 872,- Kč, tj. 2 104,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-35202/2023- 101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,20
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,20
Uvažovaná cena po úpravě:	2 104,- * 1,20 = 2 525,- Kč/m^2

4) Pozemek parc.č. 2184/68 (část) v k.ú. Uhříněvěs, při ul. U Uhříněvského nádraží - pozemek v rámci území železničního nádraží uvažovaný pro parkoviště, zatím nepřipravené území (zohledněno v rámci koef. úvahy), běžná konfigurace, výměra 2 654 m^2, schválená sjednaná cena v rámci usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 3/53 ze dne 27.4.2023 činila pro tento pozemek 5 387 620,- Kč, tj. 2 030,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-35194/2023- 101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,20
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,20
Uvažovaná cena po úpravě:	2 030,- * 1,20 = 2 436,- Kč/m^2

5) Pozemek parc.č. 2189 v k.ú. Uhříněvěs, při ul. U Uhříněvského nádraží - pozemek v rámci území železničního nádraží uvažovaný pro parkoviště, zatím nepřipravené území (zohledněno v rámci koef. úvahy), běžná konfigurace, výměra 225 m^2, schválená sjednaná cena v rámci usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 6/82 ze dne 14.9.2023 činila 330 000,- Kč, tj. cca 1 467,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-75245/2024- 101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,20
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,20
Uvažovaná cena po úpravě:	1 467,- * 1,20 = 1 760,- Kč/m^2

Průměrná hodnota (cena) 1 m^2:
(2 940,- + 2 355,- + 2 525,- + 2 436,- + 1 760,-) * 1/5 = 2 403,- Kč/m^2

Na základě posouzení podstatných skutečností a dosažené průměrné hodnoty porovnávacím způsobem na základě sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků předmětného segmentu trhu, se jako objektivní jeví realizovatelná hodnota (cena) 1 m^2 oceňovaných pozemků zhruba v úrovni dosažené průměrné hodnoty, a to konkr. 2 400,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena části pozemků parc.č. 1572/30, 1572/31, 1572/30 a celý 1572/38, které mají být využity pro vlastní parkovací plochu parkoviště P+R vč. chodníků, jako jeho součástí:

Parc.č. 1572/30:
249 m² * 2 400,- Kč/m² = 597 600,- Kč
Parc.č. 1572/31:
239 m² * 2 400,- Kč/m² = 573 600,- Kč
Parc.č. 1572/33:
2 676 m² * 2 400,- Kč/m² = 6 422 400,- Kč
Parc.č. 1572/38:
23 m² * 2 400,- Kč/m² = 55 200,- Kč

Celkem: 7 648 800,- Kč

2. Část pozemku parc.č. 1572/33, na které se nalézá část veř. místní obslužné komunikace - ul. Jizerské:

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

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

Výměra části pozemku (viz část 3.2. posudku):

Parc.č. 1572/33: 75 m²

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

a) Ocenění 1 m² pozemku přímým porovnáním:
Porovnání je provedeno pomocí koeficientů - dále viz text uvedený u ocenění části pozemků parc.č. 1572/30, 1572/31, 1572/30 a celý 1572/38, které mají být využity pro vlastní parkovací plochu parkoviště P+R.

Pro hodnocení jsou použity stejné koeficienty, jako v případě ocenění části pozemků parc.č. 1572/30, 1572/31, 1572/30 a celý 1572/38, které mají být využity pro vlastní parkovací plochu parkoviště P+R.

*) a **) - dtto, jako v případě ocenění části pozemků parc.č. 1572/30, 1572/31, 1572/30 a celý 1572/38, které mají být využity pro vlastní parkovací plochu parkoviště P+R.

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

1) Pozemek parc.č. 2164/28 v k.ú. Bubeneč, ul. Mlýnská - pozemek pod částí veř. místní komunikace III. třídy, výměra 182 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města

Prahy č. 8/44 ze dne 16.11.2023 činila bez váznoucích VB 391 300,- Kč, tj. cca 2 150,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-4966/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	0,95
Uvažovaná cena:	2 150,- * 0,95 = 2 043,- Kč/m^2

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

Použité koeficienty a hodnocení:

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

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

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	2 020,- * 1,0 = 2 020,- Kč/m^2

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

Použité koeficienty a hodnocení:

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

- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	2 030,- * 1,0 = 2 030,- Kč/m^2

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

Použité koeficienty a hodnocení:

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

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

Použité koeficienty a hodnocení:

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

7) Pozemek parc.č. 3320/24 v k.ú. Krč, ul. Před Nádražím - pozemek pod částí veř. místní komunikace III. třídy, výměra 57 m^2, schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 15/98 ze dne 20.6.2024 činila 116 850,- Kč, tj. 2 050,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-46827/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

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

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

neevidováno)
Použité koeficienty a hodnocení:

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

Průměrná hodnota (cena) 1 m^2:
(2 043,- + 2 030,- + 2 020,- + 2 030,- + 2 030,- + 2 030,- + 2 050,- + 2 080,-) * 1/8 = 2 039,- Kč/m^2

Na základě posouzení podstatných skutečností a dosažené průměrné hodnoty porovnávacím způsobem na základě sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků předmětného segmentu trhu, se jako objektivní jeví realizovatelná hodnota (cena) 1 m^2 oceňovaného pozemku zhruba v úrovni dosažené průměrné hodnoty, a to konkr. 2 040,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena části pozemku parc.č. 1572/33, na které se nalézá část veř. místní obslužné komunikace - ul. Jizerské:
75 m^2 * 2 040,- Kč/m^2 = 153 000,- Kč

3. Část pozemku parc.č. 1572/33, na které se nalézá část veř. místní pěší komunikace - samostatného chodníku:

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

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

Výměra části pozemku (viz část 3.2. posudku):

Parc.č. 1572/33: 168 m^2

K hodnocené části pozemku:
Viz údaje uvedené v části 3.2. posudku - na pozemku se nalézá část veřejné pěší komunikace - chodníku z betonových dlaždic, který vede podél ulice K Přejezdu. (podle § 6 vyhl.č. 13/97 Sb. MK IV. třídy) a který má běžnou konfiguraci terénu. Jedná se o komunikaci charakteru stezky pro pěší a cyklisty. Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) Ocenění 1 m^2 pozemku přímým porovnáním:
Porovnání je provedeno pomocí koeficientů - dále viz text uvedený u ocenění části pozemků parc.č. 1572/30, 1572/31, 1572/30 a celý 1572/38, které mají být využity pro vlastní parkovací plochu parkoviště P+R.

Pro hodnocení jsou použity stejné koeficienty, jako v případě ocenění části pozemků parc.č.

1572/30, 1572/31, 1572/30 a celý 1572/38, které mají být využity pro vlastní parkovací plochu parkoviště P+R.

*) a **) - dtto, jako v případě ocenění části pozemků parc.č. 1572/30, 1572/31, 1572/30 a celý 1572/38, které mají být využity pro vlastní parkovací plochu parkoviště P+R.

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

1) Část pozemku parc.č. 3439/4 v k.ú. Michle, část kde se nalézá část stezky pro pěší a cyklisty při ul. Podle Kačerova, výměra 58 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 31/42 ze dne 11.11.2021 činila u tohoto pozemku 75 400,- Kč, tj. 1 300,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V- 96282/2021-101)

Použité koeficienty a hodnocení:	
Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	1 300,- * 1,0 = 1 300,- Kč/m^2

2) Pozemky parc.č. 181/142, 181/143, 206/25 a 201/320 v k.ú. Černý Most, pozemky pro ještě nevybudovanou stezku pro pěší a cyklisty od zástavby jihozápadní části sídliště Černý Most, v blízkosti ul. Dobrovolného a dalších k přírodnímu parku Čihadla, resp. rozhledně Doubravka; výměra celkem 242 m^2, sjednaná a schválená cena podle usnesení zastupitelstva HMP č. 26/3 z 22.4.2021 činila v úhrnu 205 700,- Kč, tj. 850,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-59958/2021-101)

Použité koeficienty a hodnocení:	
Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,45
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,45
Uvažovaná cena:	850,- * 1,45 = 1 233,- Kč/m^2

3) Pozemek parc.č. 4422/16 v k.ú. Žižkov; v rámci území mezi ulicemi Seifertova a Husitská; jedná se o pozemek s částí asfaltové stezky pro pěší a cyklisty, výměra 2 288 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 36/63 ze dne 28.4.2022 činila u tohoto pozemku bez odpočtu VB 2 974 400,- Kč, tj. 1 300,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-36091/2022 -101)

Použité koeficienty a hodnocení:	
Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0

- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	0,95
Uvažovaná cena:	1 300,- * 0,95= 1 235,- Kč/m^2

4) Pozemek parc.č. 2804/4 v k.ú. Braník; při Jižní spojce; jedná se o pozemek části asfaltové stezky pro pěší a cyklisty, výměra 15 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 5/86 ze dne 22.6.2023 činila u tohoto pozemku činila 19 650,- Kč, tj. 1 310,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-47108/2023-101)

Použité koeficienty a hodnocení:	
Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	1 310,- * 1,0 = 1 310,- Kč/m^2

5) Pozemek parc.č. 2184/68 (část) v k.ú. Uhříněves, pozemek, kde se nalézá část stezky pro pěší a cyklisty při ul. U Starého nádraží, výměra 13 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 3/53 ze dne 27.4.2023 činila u tohoto pozemku 15 600,- Kč, tj. 1 200,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-35194/2023-101)

Použité koeficienty a hodnocení:	
Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	1 200,- * 1,0= 1 200,- Kč/m^2

6) Pozemek parc.č. 2164/35 v k.ú. Bubeneč; v rámci části parku Stromovka při Gotthardské bráně; jedná se o pozemek s částí asfaltové stezky pro pěší a cyklisty, výměra 283 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 5/87 ze dne 22.6.2023 činila u tohoto pozemku bez odpočtu VB 370 730,- Kč, tj. 1 310,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-47098/2023-101)

Použité koeficienty a hodnocení:	
Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	0,95
Uvažovaná cena:	1 310,- * 0,95 = 1 245,- Kč/m^2

7) Pozemek parc.č. 3425 v k.ú. Chodov; při ulici U Kunratického lesa; jedná se o pozemek s částí asfaltové stezky pro pěší a cyklisty, výměra 45 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 7/17 ze dne 26.10.2023 činila 54 900,- Kč, tj. 1 220,- Kč/m^2 (v KN

evidováno pod č. řízení V-16582/2024)
Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	1 220,- * 1,0 = 1 220,- Kč/m^2

8) Pozemek parc.č. 889/3 (část) v k.ú. Karlín, pozemek, kde se nalézá část stezky pro pěší a cyklisty při ul. Rohanské nábřeží, výměra 46 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 10/40 ze dne 25.1.2024 činila u tohoto pozemku bez odpočtu VB 60 260,- Kč, tj. 1 310,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-32057/2024-101)
Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	0,95
Uvažovaná cena:	1 310,- * 0,95 = 1 245,- Kč/m^2

Průměrná hodnota (cena) 1 m^2:
(1 300,- + 1 233,- + 1 235,- + 1 310,- + 1 200,- + 1 245,- + 1 220,- + 1 245,-) * 1/8 = 1 249,- Kč/m^2

Na základě posouzení podstatných skutečností a dosažené průměrné hodnoty porovnávacím způsobem na základě sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků předmětného segmentu trhu, se jako objektivní jeví realizovatelná hodnota (cena) 1 m^2 oceňovaného pozemku zhruba v úrovni dosažené průměrné hodnoty, a to konkr. 1 250,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena části pozemku parc.č. 1572/33, na které se nalézá část veř. místní pěší komunikace - samostatného chodníku:
168 m^2 * 1 250,- Kč/m^2 = 210 000,- Kč

4. Část pozemku parc.č. 1572/33, na které se nalézá část železniční vlečky:

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

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

Výměra části pozemku (viz část 3.2. posudku):
Parc.č. 1572/33: 39 m^2

K hodnocené části pozemku:
Viz údaje uvedené v části 3.2. posudku - na této části pozemku se nalézá část železniční dráhy - vlečky v místě přejezdu přes ní. Ta má běžnou konfiguraci terénu. Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) Ocenění 1 m² pozemku přímým porovnáním:
Porovnání je provedeno pomocí koeficientů - dále viz text uvedený u ocenění části pozemků parc.č. 1572/30, 1572/31, 1572/30 a celý 1572/38, které mají být využity pro vlastní parkovací plochu parkoviště P+R.

Pro hodnocení jsou použity stejné koeficienty, jako v případě ocenění části pozemků parc.č. 1572/30, 1572/31, 1572/30 a celý 1572/38, které mají být využity pro vlastní parkovací plochu parkoviště P+R.

*) a **) - dtto, jako v případě ocenění části pozemků parc.č. 1572/30, 1572/31, 1572/30 a celý 1572/38, které mají být využity pro vlastní parkovací plochu parkoviště P+R.

Realizované, sjednané, resp. schválené ceny srovnávacích pozemků a porovnání - porovnání je provedeno s pozemky adekvátními (pozemky železničních drah celostátních, které jsou vyšší kategorie; z tohoto důvodu je provedena korekce na kategorii pozemků vlečky v rámci koef. úvahy):

1) Pozemek parc.č. 1753/43 v k.ú. Vysočany, pozemek pro železniční dráhu VPS „Optimalizace traťového úseku Mstětice - Praha Vysočany" - kategorie celostátní dráha, prodej/koupě mezi fyzickou osobou a SŽDC, s.o., výměra pozemku 60 m², konfigurace běžná, kupní cena činila 137 120,- Kč/m² vč. DPH, tj. cca 2 285,- Kč/m² vč. DPH, resp. cca 1 888,- Kč/m² bez DPH (v KN evidováno pod č. řízení V-46366/2019-101)

Použité koeficienty a hodnocení:	
Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	0,85
Celkový koeficient:	0,94
Uvažovaná cena:	1 888,- * 0,94 = 1 775,- Kč/m²

2) Části pozemků parc.č. 2599/2, 5756/6 a 2845/128 v k.ú. Záběhlice, části pozemků v rámci kolejiště odstavného nádraží Praha jih, směna mezi HMP a ČD, a.s., výměra pozemků celkem 11 826 m², konfigurace běžná, kupní cena činila za tyto části pozemků 22 469 400,- Kč/m², tj. 1 900,- Kč/m² bez DPH (v KN evidováno pod č. řízení V-46884/2019-101)

Použité koeficienty a hodnocení:	
Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	0,85
Celkový koeficient:	0,94
Uvažovaná cena:	1 900,- * 0,94 = 1 786,- Kč/m²

3) Pozemek parc.č. 2585/22 v k.ú. Kyje, pozemek pro železniční dráhu VPS „Optimalizace traťového úseku Mstětice - Praha Vysočany" - kategorie celostátní dráha, prodej/koupě mezi Římskokatolickou farností u kostela sv. Bartoloměje a SŽDC, s.o., výměra pozemku 599 m^2, konfigurace běžná, kupní cena činila 1 369 200,- Kč/m^2 vč. DPH, tj. cca 2 286,- Kč/m^2 vč. DPH, resp. cca 1 889,- Kč/m^2 bez DPH (v KN evidováno pod č. řízení V-6108/2020-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	0,85
Celkový koeficient:	0,94
Uvažovaná cena:	1 889,- * 0,94 = 1 776,- Kč/m^2

4) Pozemky parc.č. 3936/130 a 3968/131 v k.ú. Horní Počernice, pozemky pro železniční dráhu VPS „Optimalizace traťového úseku Mstětice - Praha Vysočany" - kategorie celostátní dráha, prodej/koupě mezi P3 Prague Horní Počernice 2 s.r.o. a SŽDC, s.o., výměra pozemků celkem 188 m^2, konfigurace běžná, kupní cena činila celkem 429 760,- Kč/m^2 vč. DPH, tj. cca 2 286,- Kč/m^2 vč. DPH, resp. cca 1 889,- Kč/m^2 bez DPH (v KN evidováno pod č. řízení V-7991/2020-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	0,85
Celkový koeficient:	0,94
Uvažovaná cena:	1 889,- * 0,94 = 1 776,- Kč/m^2

5) Pozemek parc.č. 2585/23 v k.ú. Kyje, pozemek pro železniční dráhu VPS „Optimalizace traťového úseku Mstětice - Praha Vysočany" - kategorie celostátní dráha, prodej/koupě mezi Ivestrest, s.r.o. a SŽ, s.o., výměra pozemku 210 m^2, konfigurace běžná, kupní cena činila 480 000,- Kč/m^2 vč. DPH, tj. cca 2 286,- Kč/m^2 vč. DPH, resp. cca 1 889,- Kč/m^2 bez DPH (v KN evidováno pod č. řízení V-13924/2020-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	0,85
Celkový koeficient:	0,94
Uvažovaná cena:	1 889,- * 0,94 = 1 776,- Kč/m^2

6) Pozemky parc.č. 1224/12, 2497/8, 2736/36, 2656/7 a 2656/8 v k.ú. Hostivař, pozemky pro železniční dráhu VPS „Optimalizace traťového úseku Praha Hostivař - Praha hl. n. 1. část - žst. Praha Hostivař" - kategorie celostátní dráha, prodej/koupě mezi HMP a SŽ, s.o., výměra pozemků celkem 2 309 m^2, konfigurace běžná, kupní cena činila cca 4 579 835,- Kč/m^2, tj. cca 1 983,- Kč/m^2 bez DPH (v KN evidováno pod č. řízení V-25284/2020-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	0,85
Celkový koeficient:	0,94
Uvažovaná cena:	1 983,- * 0,94 = 1 864,- Kč/m^2

7) Pozemky parc.č. 1322/5 a 2615/4 v k.ú. Hloubětín, parc.č. 3968/134, 3969/4, 3969/5, 4535/9, 4535/10 a 4535/11 v k.ú. Horní Počernice a parc.č. 1775/2 a 2081/2 v k.ú. Vysočany, pozemky pro železniční dráhu VPS „Optimalizace traťového úseku Mstětice - Praha Vysočany" - kategorie celostátní dráha, prodej/koupě mezi HMP a SŽ, s.o., výměra pozemků celkem 1 549 m^2, konfigurace běžná, kupní cena činila 3 541 014,- Kč/m^2, tj. 2 286,- Kč/m^2 vč. DPH, resp. cca 1 889,- Kč/m^2 bez DPH (v KN evidováno pod č. řízení V-75841/2021-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	0,85
Celkový koeficient:	0,94
Uvažovaná cena:	1 889,- * 0,94 = 1 776,- Kč/m^2

Průměrná hodnota (cena) 1 m^2:
(1 775,- + 1 786,- + 1 776,- + 1 776,- + 1 776,- + 1 864,- + 1 776,-) * 1/7 = 1 790,- Kč/m^2

Na základě posouzení podstatných skutečností a dosažené průměrné hodnoty porovnávacím způsobem na základě sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků předmětného segmentu trhu, se jako objektivní jeví realizovatelná hodnota (cena) 1 m^2 oceňovaného pozemku zhruba v úrovni dosažené průměrné hodnoty, a to konkr. 1 790,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena části pozemku parc.č. 1572/33, na které se nalézá část železniční vlečky:

39 m^2 * 1 790,- Kč/m^2 = 69 810,- Kč

5. Části pozemků parc.č. 1572/30, 1572/31 a 1572/33, na kterých se nalézá a bude nalézat veř. zeleň:

Na základě skutečností uvedených v části 3.3.c. posudku je v daném případě využit výlučně způsob ocenění přímým porovnáním na základě získaných vzorků realizovaných - kupních cen ve zjištěných relevantních kupních smlouvách, resp. na základě cen sjednaných a schválených pozemků v předmětných segmentech trhu v kupních a směnných smlouvách v usneseních ZHMP.

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

Výměry pozemků, resp. jejich částí (viz část 3.2. posudku):
Parc.č. 1572/30: 9 m^2

Parc.č. 1572/31: 8 m²
Parc.č. 1572/33: 781 m²

K hodnoceným pozemkům:
Viz údaje uvedené v části 3.2. posudku - jak již bylo uvedeno, na částech těchto pozemků se nalézá, resp. bude nalézat veř. přístupná zeleň (v rámci části P+R parkoviště, na straně severovýchodní parc.č. 1572/33, kde nebude parkovištěm dotčena, při ul. Jizerské). Pozemky mají rovinný charakter. Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

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

1) Pozemky parc.č. 2164/31, 2164/32 a 2164/35 (část) v k.ú. Bubeneč, v rámci plochy zeleně s trvalými porosty v rámci parku Stromovka; konfigurace rovinná až mírně svažitá; výměra celkem 493 m², sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 5/87 ze dne 22.6.2023 činila pro tyto pozemky celkem 507 790,- Kč, tj. 1 030,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V- 47098/2023-101)
Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	0,95
Celkový koeficient:	0,90
Uvažovaná cena:	1 030,- * 0,90 = 927,- Kč/m²

2) Pozemek parc.č. 2184/68 v k.ú. Uhříněves, v rámci plochy zeleně při ul. U Starého nádraží; konfigurace rovinná; výměra 170 m², sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 3/57 ze dne 27.4.2023 činila pro tento pozemek 156 400,- Kč, tj. 920,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V- 35194/2023-101)
Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena:	920,- * 1,0 = 920,- Kč/m²

3) Pozemek parc.č. 861/2 v k.ú. Karlín, v rámci plochy zeleně charakteru parkoé plochy, v části se zpevněnou plochou a též několika trvalými porosty při ul. Pernerova a Prvního pluku; konfigurace rovinná; výměra 697 m², sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 13/33 ze dne 18.4.2024 činila pro tento pozemek 801 550,- Kč, tj. 1 150,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V- 38091/2024-101)
Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0

Koef. úvahy zpracovatele:
- pozitivní: 1,0
- negativní: 0,85
Celkový koeficient: 0,81
Uvažovaná cena: 1 150,- * 0,81 = 932,- Kč/m^2

4) Části pozemků parc.č. 881, 889/3 a 889/5 v k.ú. Karlín, v rámci plochy upravované zeleně při ul. Rohanské nábřeží, resp. Negrelliho viaduktu; konfigurace zvlněná až svažitá; výměra celkem 495 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 10/40 ze dne 25.1.2024 činila pro tyto části pozemků 495 000,- Kč, tj. 1 000,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V- 32057/2024-101)
Použité koeficienty a hodnocení:
Koef. redukce ceny: 1,0
Koef. polohy: 0,95
Koef. výměry: 1,0
Koef. úvahy zpracovatele:
- pozitivní: 1,0
- negativní: 0,95
Celkový koeficient: 0,90
Uvažovaná cena: 1 000,- * 0,90 = 900,- Kč/m^2

5) Pozemky parc.č. 5848/1, 5849/3 a dalších třináct pozemků nebo jejich částí v k.ú. Záběhlice, pozemky charakteru neupravené, resp. neudržované veřejně přístupné zeleně, v částech s trvalými náletovými porosty; v blízkosti ul. Záběhlické a Jižní spojky; konfigurace převážně zvlněná, v částech též mírně až výrazně svažitá; výměra pozemků (jejich částí) celkem 3 712 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 15/94 ze dne 20.6.2024 činila pro tyto pozemky 3 155 200,- Kč, tj. 850,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V- 44300/2024-101)
Použité koeficienty a hodnocení:
Koef. redukce ceny: 1,0
Koef. polohy: 1,0
Koef. výměry: 1,0
Koef. úvahy zpracovatele:
- pozitivní: 1,05
- negativní: 1,0
Celkový koeficient: 1,05
Uvažovaná cena: 850,- * 1,05 = 893,- Kč/m^2

6) Pozemky parc.č. 152/2 a 5923/3 (části těchto pozemků) v k.ú. Záběhlice, pozemky charakteru nepříliš upravované a udržované veřejně přístupné zeleně, v částech s trvalými porosty; v blízkosti ul. Záběhlické, Na Vinobraní a Jižní spojky; konfigurace převážně svažitá; výměra pozemků (jejich částí) celkem 175 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 15/95 ze dne 20.6.2024 činila pro tyto pozemky 154 000,- Kč, tj. 880,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V- 46828/2024-101)
Použité koeficienty a hodnocení:
Koef. redukce ceny: 1,0
Koef. polohy: 1,0
Koef. výměry: 1,0
Koef. úvahy zpracovatele:
- pozitivní: 1,05
- negativní: 1,0

Celkový koeficient:	1,05
Uvažovaná cena:	880,- * 1,05 = 924,- Kč/m^2

7) Části pozemků parc.č. 123 a 124 v k.ú. Záběhlice, pozemky charakteru nepříliš upravované a udržované veřejně přístupné zeleně, v částech s trvalými porosty; při ul. Na Botiči; konfigurace převážně zvlněná až svažitá; výměra pozemků celkem 702 m^2, sjednaná a schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 15/97 ze dne 20.6.2024 činila pro tyto pozemky 617 760,- Kč, tj. 880,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V- 46824/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,05
Uvažovaná cena:	880,- * 1,05 = 924,- Kč/m^2

8) Části pozemků parc.č. 3333/5 a 3334/2 v k.ú. Krč, pozemky v rámci plochy izolační zeleně při výjezdu z Jižní spojky do ul. Sulické, nepříliš udržované s trvalými porosty, konfigurace převážně svažitá, výměra pozemků celkem 964 m^2, schválená sjednaná cena těchto pozemků v rámci usnesením zastupitelstva hl. města Prahy č. 23/51 ze dne 24.4.2025 činila pro tyto části pozemků 857 960,- Kč/m^2, tj. 890,- Kč/m^2 (v KN zatím neevidováno)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,05
Uvažovaná cena:	890,- * 1,05 = 935,- Kč/m^2

Průměrná hodnota (cena) 1 m^2:
(927,- + 920,- + 932,- + 900,- + 893,- + 924,- + 924,- + 935,-) * 1/8 = 919,- Kč/m^2

Na základě posouzení podstatných skutečností a dosažené průměrné hodnoty porovnávacím způsobem na základě sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků předmětného segmentu trhu, se jako objektivní jeví realizovatelná hodnota (cena) 1 m^2 oceňovaných pozemků zhruba v úrovni dosažené průměrné hodnoty, a to konkr. 920,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena části pozemků parc.č. 1572/30, 1572/31 a 1572/33, na kterých se nalézá a bude nalézat veř. zeleň:

Parc.č. 1572/30:	
9 m^2 * 920,- Kč/m^2 =	**8 280,- Kč**
Parc.č. 1572/31:	
8 m^2 * 920,- Kč/m^2 =	**7 360,- Kč**
Parc.č. 1572/33:	
781 m^2 * 920,- Kč/m^2 =	**718 520,- Kč**

Celkem: **734 160,- Kč**

Stavby:

1. Budova „Skladu zboží" bez čp/če, která je součástí pozemku parc.č. 1572/30 - zděná část vč. podezdívky (ta je zde ve vlastnictví ČD, a.s.):

Podstatné údaje jsou již též uvedeny v části 3.2. posudku.

Objekt skladu je přízemní nepodsklepenou stavbou obdélníkového půdorysu s podélnou osou ve směru severozápad - jihovýchod, postavenou na poměrně vysoké podezdívce. Stavba je tvořena dvěma konstrukčně odlišnými částmi. Střední a severozápadní část stavby má obvodový plášť, resp. svislé konstrukce ze smíšeného zdiva. Menší část na straně jihovýchodní má charakter dřevěného neopláštěného přístřešku. Objekt má nízkou sedlovou střechu ve dvou výškových úrovních hřebenu a pozednice. Ta má dřevěný vázaný krov a krytinu z vlnitého hliníkového plechu s nekompletním bleskosvodem. Podezdívka (v části charakteru přístřešku rampa, která není předmětem ocenění) je provedená z pískovcového zdiva. Z obou podélných stran přiléhají další rampy s dřevěnou podlahou a v částech s různými podpěrnými konstrukcemi (zděné pilíře, plné zdivo, dřevěné sloupkové) a se schody, které nejsou též předmětem ocenění. Podrobný popis konstrukcí a vybavení stavby je uveden v části „Vybavení".

Jak již bylo uvedeno v části 3.2. posudku, podle „Registru územní identifikace" DÚ byla budova dokončena v lednu r. 1890, tj. stáří k datu ocenění 135 roků a je zjevné, že podstatná část konstrukcí a vybavení je stále původních (např. základy, podezdívka, zdivo, krov, strop ve zděné části, část podlah, omítek a dveří) a že některé byly měněny (např. střešní krytina, bleskosvod, část oken, asi část omítek, podlah, dveří a vrat). Konkrétní rozsah měněných či doplňovaných konstrukcí a vybavení není znám, rovněž tak data těchto skutečností.

Stavba vykazuje vysoké stavebně technické a též morální opotřebení. Též vzhledem k tomu, že její údržba je zanedbaná, v posledních obdobích zřejmě vůbec neprováděná. Do objektu zatéká, chybí část střešní krytiny. Omítky, resp. zdivo vykazuje trhliny. Objekt byl také dříve navštěvován nezvanými osobami, kteří objekt devastovali. Proto byly veškeré otvory v obvodových zdech zabedněny (kromě vrat pronajaté části). Část vnitřních prostor vč. dřevěné části rampy do kolejiště byla též zasažena požárem.

Stavebně technický stav jednotlivých konstrukcí a vybavení je zhodnocen při výpočtu opotřebení analytickou metodou. Z důvodu, že stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení není u všech známé, resp. jednoznačné, nelze u všech znaků ve výpočtu opotřebení stáří uvádět a návazně ani předpokládanou životnost uvádět. Vzhledem k tomu se v těchto případech uvádí přímo celkové procento opotřebení, a to odb. odhadem na základě reálného stavu toho, kterého prvku (tento postup je v souladu s ustanovením příl.č. 21 prováděcí vyhlášky).

Ve smyslu části 3.3.d) posudku se stavba se oceňuje nákladovým způsobem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - Obecnou poptávku, resp. nabídku v předmětném segmentu trhu (stará stavba skladu s výrazným technickým a morálním opotřebením uvažovaná k odstranění) lze objektivně hodnotit tak, že poptávka je jednoznačně nižší, než nabídka. Jako zcela adekvátní se jeví ponížení na hranici možného intervalu.	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - Pozemek a stavba ve vlastnictví stejného subjektu.	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Vzhledem k tomu, že se jedná o ocenění stavby (stavba starého skladu uvažovaná k odstranění), nezohledňuje se případný vliv změn v okolí na její prodejnost.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Vliv právních vztahů na prodejnost - z titulů zahrnutých do tohoto znaku - nebyl zjištěn (nejedná se např. prodej podílu, nejedná se pronájem nebo právo stavby).	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Předmětem ocenění je stavba skladu velkého stáří s výrazným technickým a morálním opotřebením uvažovaná k odstranění, je v podstatě tíží pozemku, na kterém se nalézá. Tyto negativní skutečnosti se jeví jako zásadní, resp. mající výrazný vliv ve vztahu k možné prodejnosti objektu a jeho dosažitelné výši sjednané ceny. Jako zcela objektivní se jeví ponížení v rámci horní hranice intervalu.	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Výskyt záplav v místě nehrozí.	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - Ve smyslu poznámky *** za tabulkou č.1 přílohy č. 3.	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Ve smyslu poznámky *** za tabulkou č.1 přílohy č. 3.	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - Ve smyslu poznámky *** za tabulkou č.1 přílohy č. 3.	II	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 0,640$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Budova skladu - příl.č. 3, tab.č. 4 a sl. "g" vyhlášky.	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - V nejbližším okolí se nalézá výstavba obytná, resp. smíšená.	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - V místě je možnost napojení na standardní inženýrské sítě.	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Možnost parkování v rámci souboru pozemků ve vlastnictví stejného subjektu.	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - Zastávka MHD do 200 m, ale dostupnost centra města je nutné považovat za zhoršenou. Jako objektivní se jeví zohlednění kolem dvou třetin intervalu.	II	-0,04
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby - S komerční využitelností, resp. výnosem u předmětné stavby nelze - s ohledem na již několikrát uvedené skutečnosti - uvažovat. V budoucnu se uvažuje s jejím odstranění. Kromě toho, její polohu s ohledem na již uvedené skutečnosti, je nutné považovat jako nevýhodnou. Jako zcela objektivní se jeví zohlednění na hranici intervalu.	I	-0,03
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Konfliktní skupiny nebyly zjištěny.	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - S ohledem na zejména již dříve uvedené skutečnosti (mj. stavba uvažovaná k odstranění, poloha u železniční dráhy, hluk) se považuje za zcela objektivní - ve vztahu k indexu polohy - srážka na horní hranici.	I	-0,30

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,527$

Koeficient pp = $I_T * I_P = 0,337$

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m²]
Přízemí (odvozeno ze světlé výšky převažující vyšší části + 0,20 m podle příl.č. 1 vyhl.)	22,50*7,75	=	174,38

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Přízemí (odvozeno ze světlé výšky převažující vyšší části + 0,20 m podle příl.č. 1 vyhl.)	174,38 m²	3,65 m	636,49
Součet	174,38 m²		636,49

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	636,49 / 174,38	= 3,65 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	174,38 / 1	= 174,38 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Přízemí vč. soklu (podezdívky) a vč. zastřešení - stavba má	15,30*7,75*(1,20+5,50+1,25*0,5)+7,20*7,75*(1,20+4,35+1,25*0,5)	=	1 213,13 m³

dvě části o dvou
úrovních pozednice a
hřebene střechy

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Přízemí vč. soklu (podezdívky) a vč. zastřešení - stavba má dvě části o dvou úrovních pozednice a hřebene střechy	NP	1 213,13 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		1 213,13 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	pásy (předpoklad) a podezdívka převážně z kamene, bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné ze smíšeného zdiva tl. 45 - 50 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné s viditelnými trámy	S	100
4. Krov, střecha	nízká sedlová s dřevěným vázaným krovem, dvě výšky hřebene	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý hliníkový plech, zhruba z 7% chybí	S	93
5. Krytiny střech		C	7
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné hladké omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné hladké omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	nejsou	C	100
11. Dveře	převažují dřevěné náplňové	S	100
12. Vrata	dřevěná oplechovaná	S	100
13. Okna	dřevěná jednoduchá a zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	prkna, beton	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	pouze část	S	50
17. Bleskosvod		C	50
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	není	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	93	1,00	2,70
5. Krytiny střech	C	2,90	7	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,40	50	1,00	0,20
17. Bleskosvod	C	0,40	50	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					77,40
Koeficient vybavení K_4:					0,7740

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100,00	0,46	6,07	7,84	135	155	87,10	6,8286
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	39,27	135	155	87,10	34,2042
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	17,83	135	155	87,10	15,5299
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	9,04	135	155	87,10	7,8738
5. Krytiny střech	S	2,90	93,00	1,00	2,70	3,49			70,00	2,4430
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100,00	1,00	4,20	5,43			95,00	5,1585
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,75			95,00	3,5625
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	3,10			95,00	2,9450
12. Vrata	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,88			85,00	3,2980
13. Okna	S	3,40	100,00	1,00	3,40	4,39			95,00	4,1705
14. Povrchy podlah	P	2,90	100,00	0,46	1,33	1,72			85,00	1,4620

17. Bleskosvod	S	0,40	50,00	1,00	0,20	0,26	90,00	0,2340
Opotřebení:								87,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9578
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8753
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7740
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	5 053,60
Plná cena: 1 213,13 m^3 * 5 053,60 Kč/m^3	=	6 130 673,77 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 87,7 % /100)	*	0,123
	=	754 072,87 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení
S ohledem na vysoké stáří, provedení, dispoziční řešení, použité materiály a konstrukce se jako zcela adekvátní jeví morální opotřebení stavby na horní hranici intervalu.
Morální opotřebení nelze uplatnit v plné výši 5 %, protože celkové snížení ceny stavby vlivem opotřebení nesmí přesáhnout 85 % z ceny stavby.

Srážka za morální opotřebení: 754 072,87 * 0 % =	-	0,- Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	754 072,87 Kč
Koeficient pp	*	0,337
Cena stavby CS	=	254 122,56 Kč

Budova „Skladu zboží" bez čp/če, která je součástí pozemku parc.č. 1572/30 - zděná část vč. podezdívky (ta je zde ve vlastnictví ČD, a.s.) – uvažovaná cena po zaokr. = **254 120,- Kč**

2. Budova „Skladu zboží" bez čp/če, která je součástí pozemku parc.č. 1572/30 - dřevěná část - přístřešek bez podezdívky (ta zde není ve vlastnictví ČD, a.s.):

Podstatné údaje jsou již též uvedeny v částech 3.2. a 3.3.d) posudku a dále v rámci ocenění části budovy „Skladu zboží" bez čp/če, která je součástí pozemku parc.č. 1572/30 - zděná část vč. podezdívky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná na bázi dřevní hmoty
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - Obecnou poptávku, resp. nabídku v předmětném segmentu trhu (stará stavba skladu s výrazným technickým a morálním opotřebením uvažovaná k odstranění) lze objektivně hodnotit tak, že poptávka je jednoznačně nižší, než	I	-0,06

nabídka. Jako zcela adekvátní se jeví ponížení na hranici možného intervalu.		
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - Pozemek a stavba ve vlastnictví stejného subjektu.	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Vzhledem k tomu, že se jedná o ocenění stavby (stavba starého skladu uvažovaná k odstranění), nezohledňuje se případný vliv změn v okolí na jeji prodejnost.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Vliv právních vztahů na prodejnost - z titulů zahrnutých do tohoto znaku - nebyl zjištěn (nejedná se např. prodej podílu, nejedná se pronájem nebo právo stavby).	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Předmětem ocenění je stavba skladu velkého stáří s výrazným technickým a morálním opotřebením uvažovaná k odstranění, je v podstatě tíží pozemku, na kterém se nalézá. Tyto negativní skutečnosti se jeví jako zásadní, resp. mající výrazný vliv ve vztahu k možné prodejnosti objektu a jeho dosažitelné výši sjednané ceny. Jako zcela objektivní se jeví ponížení v rámci horní hranice intervalu.	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Výskyt záplav v místě nehrozí.	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - Ve smyslu poznámky *** za tabulkou č.1 přílohy č. 3.	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Ve smyslu poznámky *** za tabulkou č.1 přílohy č. 3.	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - Ve smyslu poznámky *** za tabulkou č.1 přílohy č. 3.	II	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 0,640$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Budova skladu - příl.č. 3, tab.č. 4 a sl. "g" vyhlášky.	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - V nejbližším okolí se nalézá výstavba obytná, resp. smíšená.	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - V místě je možnost napojení na standardní inženýrské sítě.	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Možnost parkování v rámci souboru pozemků ve vlastnictví stejného subjektu.	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná	II	-0,04

dostupnost centra obce - Zastávka MHD do 200 m, ale dostupnost centra města je nutné považovat za zhoršenou. Jako objektivní se jeví zohlednění kolem dvou třetin intervalu.

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby - S komerční využitelností, resp. výnosem u předmětné stavby nelze - s ohledem na již několikrát uvedené skutečnosti - uvažovat. V budoucnu se uvažuje s jejím odstranění. Kromě toho, její polohu s ohledem na již uvedené skutečnosti, je nutné považovat jako nevýhodnou. Jako zcela objektivní se jeví zohlednění na hranici intervalu.	I	-0,03
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Konfliktní skupiny nebyly zjištěny.	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - S ohledem na zejména již dříve uvedené skutečnosti (mj. stavba uvažovaná k odstranění, poloha u železniční dráhy, hluk) se považuje za zcela objektivní - ve vztahu k indexu polohy - srážka na horní hranici.	I	-0,30

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,527$

Koeficient pp = $I_T * I_P = 0,337$

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m²]
Přízemí (tato část nemá strop, výška se uvažuje po hřeben střechy)	8,25*7,75	=	63,94

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Přízemí (tato část nemá strop, výška se uvažuje po hřeben střechy)	63,94 m²	5,60 m	358,06
Součet	63,94 m²		358,06

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	358,06 / 63,94	= 5,60 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	63,94 / 1	= 63,94 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Přízemí bez soklu (podezdívky) a vč. zastřešení	8,25*7,75*(4,35+1,25*0,5)	=	318,09 m³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Přízemí bez soklu (podezdívky) a vč. zastřešení	NP	318,09 m³
Obestavěný prostor - celkem:		318,09 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	bez základů	C	100
2. Svislé konstrukce	dřevěné trámové bez opláštění	P	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	nízká sedlová s dřevěným vázaným krovem	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý hliníkový plech, zhruba z 20% chybí	S	80
5. Krytiny střech		C	20
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	nátěry	P	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	nejsou	C	100
11. Dveře	nejsou	C	100
12. Vrata	nejsou	C	100
13. Okna	nejsou	C	100
14. Povrchy podlah	dřevěná	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	není	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	není	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	C	13,20	100	0,00	0,00
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	80	1,00	2,32
5. Krytiny střech	C	2,90	20	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,20	100	0,46	1,93
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,90	100	0,46	1,33
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00

12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					28,29
Koeficient vybavení K_4:					0,2829

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100,00	0,46	13,98	49,42	135	155	87,10	43,0448
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	24,75	135	155	87,10	21,5573
5. Krytiny střech	S	2,90	80,00	1,00	2,32	8,20			70,00	5,7400
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,20	100,00	0,46	1,93	6,82			95,00	6,4790
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,90	100,00	0,46	1,33	4,70			95,00	4,4650
14. Povrchy podlah	P	2,90	100,00	0,46	1,33	4,70			95,00	4,4650
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	1,41			90,00	1,2690
Opotřebení:										87,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0290
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0232
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,6750
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,2829
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	1 667,53
Plná cena: 318,09 m^3 * 1 667,53 Kč/m^3	=	530 424,62 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 87,0 % /100)	*	0,130
	=	68 955,20 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

S ohledem na vysoké stáří, provedení, dispoziční řešení, použité materiály a konstrukce se jako zcela adekvátní jeví morální opotřebení stavby na horní hranici intervalu.

Morální opotřebení nelze uplatnit v plné výši 5 %, protože celkové snížení ceny stavby vlivem opotřebení nesmí přesáhnout 85 % z ceny stavby.

Srážka za morální opotřebení: 68 955,20 * 0 % =	-	0,- Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	68 955,20 Kč
Koeficient pp	*	0,337
Cena stavby CS	=	23 237,90 Kč

Budova „Skladu zboží" bez čp/če, která je součástí pozemku parc.č. 1572/30 - dřevěná část - přístřešek bez podezdívky (ta zde není ve vlastnictví ČD, a.s.) - uvažovaná cena po zaokr. = **23 240,- Kč**

Budova „Skladu zboží" bez čp/če, která je součástí pozemku parc.č. 1572/30 – celkem část 1. (zděná, opláštěná) + část 2. (charakteru dřevěného přístřešku):
254 120,- Kč + 23 240,- Kč = **277 360,- Kč**

3. Betonová plocha - nízká betonové rampy před lávkou přes kolejiště na pozemku parc.č. 1572/33:

Podstatné skutečnosti jsou uvedeny v částech 3.2. a 3.3.d) posudku. Stáří stavby není známé. Stavebně technický stav lze považovat ještě za dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Obecnou poptávku, resp. nabídku v předmětném segmentu trhu (stavby inženýrské, resp. venkovní úpravy) nelze pro nedostatek relevantních informací hodnotit. Proto se v daném případě uvažuje rovnovážný stav.	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 - Pozemek se stavbou ve vlastnictví stejného subjektu.	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Vzhledem k tomu, že se jedná o ocenění stavby zp. plochy - nízké rampy, se nezohledňuje případný vliv změn v okolí na jejich prodejnost.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Vliv právních vztahů na prodejnost - z titulů zahrnutých do tohoto znaku - nebyl zjištěn (nejedná se např. prodej podílu, nejedná se pronájem nebo právo stavby).	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Další podstatné vlivy, které by měli vliv na cenu stavby ve vztahu k indexu trhu, nebyly zjištěny.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Výskyt záplav v místě nehrozí.	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území	III	1,00

lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - Ve smyslu poznámky *** za tabulkou č.1 přílohy č. 3.		
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Ve smyslu poznámky *** za tabulkou č.1 přílohy č. 3.	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - Ve smyslu poznámky *** za tabulkou č.1 přílohy č. 3.	II	1,00

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

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 - Ve smyslu § 48a (inženýrské stavby) - sloupec "h" příl.č. 3, tab.č. 4 vyhl.	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba - V nejbližším okolí převažuje výstavba rezidenční, resp. smíšená.	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu inženýrskou, resp. venkovní úpravu, není možnost napojení na standardní inženýrské sítě podstatná. K přirážce nebylo shledáno důvodné opodstatnění.	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu vlečka nebo železnice - Příjezd po zpevněné komunikaci i pro nákladní dopravu a též železnice.	IV	0,01
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku - Možnost parkování v rámci souboru pozemků ve vlastnictví stejného subjektu. Zohlednění se uvažuje v polovině intervalu.	III	0,01
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití - S komerční využitelností se u předmětné stavby neuvažuje.	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Další podstatné vlivy, které by měli vliv na cenu předmětné stavby ve vztahu k indexu polohy, nebyly zjištěny.	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \square_{i=2}^{7} P_i) = 0,612$

Koeficient pp = $I_T * I_P = 0,612$

Výměra:

1,65*2,75+2,10*2,75+2,0*2,10*0,5 = 12,41 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	290,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	1 162,67
Plná cena: 12,41 m^2 * 1 162,67 Kč/m^2	=	14 428,73 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 40,000 %	-	5 771,49 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	8 657,24 Kč
Koeficient pp	*	0,612
Cena stavby CS	=	5 298,23 Kč

Betonová plocha - nízká betonové rampy před lávkou přes kolejiště na pozemku parc.č. 1572/33 – uvažovaná cena po zaokr. = **5 300,- Kč**

4. Dlážděný chodník z kamenných kostek na pozemku parc.č. 1572/38:

Podstatné skutečnosti jsou uvedeny v částech 3.2. a 3.3.d) posudku. Podle informací byl chodník proveden v roce 2009, tj. stáří k datu ocenění 16 roků. Stavebně technický stav dlažby na větší části pozemku odpovídá stáří, menší část je ve stavu zhoršeném. Výměra dlažby na pozemky byla určena na základě zaměření při místním šetření v kombinaci se zaměřením planimetrickým.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.10. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Index trhu s nemovitými věcmi, Index polohy a koef. pp – dtto, jako v případě betonové plochy - nízké betonové rampy před lávkou přes kolejiště na pozemku parc.č. 1572/33!

Výměra: 17,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	295,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	1 182,71
Plná cena: 17,00 m^2 * 1 182,71 Kč/m^2	=	20 106,07 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 30 = 53,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 53,3 % / 100)	*	0,467
Nákladová cena stavby CS_N	=	9 389,53 Kč
Koeficient pp	*	0,612
Cena stavby CS	=	5 746,39 Kč

Dlážděný chodník z kamenných kostek na pozemku parc.č. 1572/38 – uvažovaná cena po zaokr. = **5 750,- Kč**

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku:

1. **Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 1572/3 (nyní parc.č. 1572/33) k pozemkům parc.č. 1572/10, 1572/11, 1575, obytnému objektu č.p. 380 atd. v k.ú. Čakovice, a to v rozsahu dle GP č. 590-110/98 (v KN evidované pod č.říz. Z-6600295/1999-101):**

Kopie smlouvy o zřízení věcného břemene je přílohou posudku.

Identifikace nemovité věci, k níž se věcné břemeno (služebnost) vztahuje:
Pozemek parc.č. 1572/33 v k.ú. Čakovice.

Smluvní strany ze smlouvy o zřízení věcného břemene (služebnosti):
Povinný - České dráhy, a.s.
Oprávněný - manž. Bohuslav Dostál st. a Věra Dostálová, Bohuslav Dostál ml.

Obsah věcného břemene (služebnosti):
Věcné břemeno (VB) ve smyslu služebnosti spočívající v právu chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 1572/3 (nyní parc.č. 1572/33) k pozemkům parc.č. 1572/10, 1572/11, 1575, obytnému objektu č.p. 380 atd. v k.ú. Čakovice, a to v rozsahu dle GP č. 590-110/98 (v KN evidované pod č.říz. Z-6600295/1999-101).

Rozsah věcného břemene (služebnosti):
Součásti GP není tabulka výkazu délek a ploch věcného břemene (VB). Rozsah VB v běžných metrech (bm) nebo metrech čtverečních (m^2) není ve smlouvě uveden. Plocha VB v rámci pozemku parc.č. 1572/33 byla proto zjištěna ze zákresu, resp. kót v GP č. 590-110/98 a činí po zaokrouhlení na celé m^2: 583 m^2
Z toho část:
- v rámci uvažované parkovací plochy vč. chodníků: 481 m^2
- v rámci veřejné komunikace III. třídy: 63 m^2
- v rámci železniční vlečky: 39 m^2

Klasifikace věcného břemene (služebnosti):
Břemeno se váže k uvedenému pozemku a uvažuje se, že toto omezení bude přecházet na všechny případné budoucí vlastníky. Ve smyslu § 39a vyhl. se jedná o věcné břemeno služebnosti pozemkové.

Délka trvání věcného břemene (služebnosti):
V smlouvě o zřízení VB není uvedena doba trvání VB; pro ocenění se uvažuje, že bylo sjednáno na dobu neurčitou.

Uvažovaný roční užitek:
Roční užitek je z pohledu vlastníka nemovité věci zatížené věcným břemenem - služebností (povinný) to, čeho se vzdal ve prospěch někoho jiného (oprávněného), resp. z pohledu oprávněného naopak to, co zřízením práva získal. Ve většině případů lze roční užitek z výkonu vlastnického práva k nemovitým věcem (v daném případě k pozemku) ztotožnit s výší ročního nájemného za jejich užívání, a to ve výši na trhu obvyklé. Komentáře MF ČR k oceňování věcných břemen uvádí obecné pravidlo, že ve většině případů oceňování věcných břemen (služebností) lze stanovit roční užitek jako obvyklé nájemné v místě a čase a ve vztahu k typu nemovité věci - v daném případě za srovnatelné pozemky. Velmi často však nastává situace, kdy v dané lokalitě a v daném čase nejsou

obdobné pozemky pronajímány, případně nejsou k dispozici relevantní informace o jejich případných pronájmech či pronájmech srovnatelných pozemků v obdobné lokalitě. Potom je třeba při oceňování věcných břemen přistoupit k simulaci nájemného. Simulované nájemné lze odvodit procentní sazbou z uvažované hodnoty pozemku. Obvyklé nájemné se uvažuje v souladu s § 39a, odst. 2) bodu a) ve výši 5% z uvažované hodnoty (ceny) pozemku.

Uvažovaná cena (hodnota) 1 m² částí pozemku dotčeného inkriminovaným věcným břemenem v posudku - viz ocenění částí pozemku:

- část v rámci uvažované parkovací plochy vč. chodníků:	2 400,- Kč/m²
- část v rámci veřejné komunikace III. třídy:	2 040,- Kč/m²
- část v rámci železniční vlečky:	1 790,- Kč/m²

Uvažovaná cena (hodnota) částí pozemku dotčeného inkriminovaným věcným břemenem:

- část v rámci uvažované parkovací plochy vč. chodníků:	
481 m² * 2 400,- Kč/m² =	1 154 400,- Kč
- část v rámci veřejné komunikace III. třídy:	
63 m² * 2 040,- Kč/m² =	128 520,- Kč
- část v rámci železniční vlečky:	
39 m² * 1 790,- Kč/m² =	69 810,- Kč
Celkem:	1 352 730,- Kč

Poznámka:
Koeficient míry užitku, který zohledňuje podíl oprávněného z věcného břemene na ročním užitku plynoucím z nemovité věci vlastníkovi a míru omezení vlastníka věci, vyjadřuje způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným. Věcná břemena ve smyslu služebnosti spočívají v právu chůze a jízdy na (po) pozemcích, na kterých se nalézají např. komunikace, plochy, resp. veřejné prostranství apod., je zatěžují v malé až velmi malé míře. Vzhledem k charakteru věcného břemene se v daném případě jako adekvátní, resp. objektivní jeví míra podílu užívání, resp. výše omezení užívání zatížené nemovité věci při dolní hranici, a to v rozsahu do 10%.
Případné náklady na zachování a opravu zatížené věci nelze v daném případě objektivně vyčíslit a proto se při ocenění VB neuvažují.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům:

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci: [Kč]		1 352 730,-
Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:	*	0,05
Roční nájemné: [Kč/rok]	=	67 636,50
Náklady na zachování a opravu: [Kč]	-	0,-
Ročních užitek: [Kč/rok]	=	67 636,50
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)	*	10 %
Roční užitek: [Kč]	=	6 763,65

Míra kapitalizace: 8,00 %

CB_N = roční užitek / p
CB_N = 6 763,65 / 8,0 %

Hodnota věcného břemene činí po zaokr. = **84 550,- Kč**

2. **Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřízení a provozování na pozemku parc.č. 1572/3 (nyní parc.č. 1572/33) v k.ú. Čakovice optický kabel v rozsahu GP č. 1050-1/2007 (v KN evidované pod č.říz. V-71726/2015-101):**

Kopie smlouvy o zřízení věcného břemene je přílohou posudku.

Identifikace nemovité věci, k níž se věcné břemeno (služebnost) vztahuje:
Pozemek parc.č. 1572/33 v k.ú. Čakovice.

Smluvní strany ze smlouvy o zřízení věcného břemene (služebnosti):
Povinný - České dráhy, a.s.
Oprávněný - spol. T-Mobile Czech Republic a.s.

Obsah věcného břemene (služebnosti):
Věcné břemeno (VB) ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřízení a provozování na pozemku parc.č. 1572/3 (nyní parc.č. 1572/33) v k.ú. Čakovice optický kabel v rozsahu GP č. 1050-1/2007 (v KN evidované pod č.říz. V-71726/2015-101).

Rozsah věcného břemene (služebnosti):
Součásti GP není tabulka výkazu délek a ploch věcného břemene (VB). Rozsah VB v běžných metrech (bm) nebo metrech čtverečních (m^2) není ve smlouvě uveden. Plocha VB v rámci pozemku parc.č. 1572/33 byla proto zjištěna ze zákresu, kót v GP č. 590-110/98, resp. pomocí planimetrické funkce portálu „nahlizenidokn.cuzk.cz". a činí po zaokrouhlení na celé m^2: 2 m^2
Toto VB zatěžuje pozemek v rámci části s veřejnou komunikací III. třídy.

Klasifikace věcného břemene (služebnosti):
Břemeno se váže k uvedeným pozemkům, resp. k jejich dotčeným částem a uvažuje se, že toto omezení bude přecházet na všechny případné budoucí vlastníky. Ve smyslu § 39a vyhl. se jedná o věcné břemeno služebnosti pro technickou infrastrukturu.

Délka trvání věcného břemene (služebnosti):
V čl. II.2. smlouvy je uvedeno, že věcné břemeno (služebnost) se sjednává na dobu neurčitou.

Uvažovaný roční užitek:
Text - dtto, jako v případě VB ve smyslu služebnosti spočívající v právu chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 1572/3 (nyní parc.č. 1572/33) k pozemkům parc.č. 1572/10, 1572/11, 1575, obytnému objektu č.p. 380 atd. v k.ú. Čakovice, a to v rozsahu dle GP č. 590-110/98 (v KN evidované pod č.říz. Z-6600295/1999-101).

Uvažovaná cena (hodnota) 1 m^2 části pozemku dotčeného inkriminovaným věcným břemenem v posudku - viz ocenění pozemků:
Část v rámci veřejné komunikace III. třídy: 2 040,- Kč/m^2

Uvažovaná cena (hodnota) pozemku dotčeného inkriminovaným věcným břemenem:
2 m^2 * 2 040,- Kč/m^2 = 4 080,- Kč

Poznámka:
Případné náklady na zachování a opravu zatížené věci nelze v daném případě objektivně vyčíslit a proto se při ocenění VB neuvažují.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům:

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci: [Kč]		4 080,-
Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:	*	0,05
Roční nájemné: [Kč/rok]	=	204,-
Náklady na zachování a opravu: [Kč]	-	0,-
Ročních užitek: [Kč/rok]	=	204,-
Typ objektu: Podzemní vedení - Telekomunikační síť		
Typ pozemku: Pozemní komunikace		
Koeficient míry užitku	*	0,10
Roční užitek: [Kč]	=	20,40

Míra kapitalizace: 10,00 %

CB_N = roční užitek / p
CB_N = 20,40 / 10,0 %

Hodnota věcného břemene činí po zaokr. = 200,- Kč

3. <u>Věcné břemeno (VB A.) ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřízení a provozování vedení kabelové trasy datového kabelu atd. v části pozemku parc.č. 1572/33 v k.ú. Čakovice v rozsahu dle GP č. 2335-125/2021 (v KN evidované pod č.říz. V-18327/2022-101)</u>:

Kopie smlouvy o zřízení věcného břemene je přílohou posudku.

Identifikace nemovité věci, k níž se věcné břemeno (služebnost) vztahuje:
Pozemek parc.č. 1572/33 v k.ú. Čakovice.

Smluvní strany ze smlouvy o zřízení věcného břemene (služebnosti):
Povinný - České dráhy, a.s.
Oprávněný - ČR - Správa železnic, s.o.

Obsah věcného břemene (služebnosti):
Věcné břemeno (VB A.) ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřízení a provozování vedení kabelové trasy datového kabelu atd. v části pozemku parc.č. 1572/33 v k.ú. Čakovice v rozsahu dle GP č. 2335-125/2021 (v KN evidované pod č.říz. V-18327/2022-101).

Rozsah věcného břemene (služebnosti):
Součásti GP není tabulka výkazu délek a ploch věcného břemene (VB). Rozsah VB v běžných metrech (bm) nebo metrech čtverečních (m^2) není ve smlouvě uveden. Celková plocha VB v rámci pozemku parc.č. 1572/33 byla poskytnuta zástupcem spol. ČD, a.s., dílčí plochy byly pro ocenění zjištěny znalcem pomocí planimetrické funkce portálu „nahlizenidokn.cuzk.cz" současně se skutečnostmi využití pozemku podle „koordinačního situačního výkresu" a činí po zaokrouhlení na celé m^2 a činí: 110 m^2

Z toho část:

- v rámci uvažované parkovací plochy vč. chodníků:	50 m^2
- v rámci veřejné komunikace III. třídy:	9 m^2
- v rámci železniční vlečky:	6 m^2
- v rámci zeleně:	45 m^2

Klasifikace věcného břemene (služebnosti):
Břemeno se váže k uvedeným pozemkům, resp. k jejich dotčeným částem a uvažuje se, že toto omezení bude přecházet na všechny případné budoucí vlastníky. Ve smyslu § 39a vyhl. se jedná o věcné břemeno služebnosti pro technickou infrastrukturu.

Délka trvání věcného břemene (služebnosti):
V čl. II.2. smlouvy je uvedeno, že věcné břemeno (služebnost) se sjednává na dobu neurčitou.

Uvažovaný roční užitek:
Text - dtto, jako v případě VB ve smyslu služebnosti spočívající v právu chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 1572/3 (nyní parc.č. 1572/33) k pozemkům parc.č. 1572/10, 1572/11, 1575, obytnému objektu č.p. 380 atd. v k.ú. Čakovice, a to v rozsahu dle GP č. 590-110/98 (v KN evidované pod č.říz. Z-6600295/1999-101).

Uvažovaná cena (hodnota) 1 m^2 částí pozemku dotčeného inkriminovaným věcným břemenem v posudku - viz ocenění částí pozemku:

- část v rámci uvažované parkovací plochy vč. chodníků:	2 400,- Kč/m^2
- část v rámci veřejné komunikace III. třídy:	2 040,- Kč/m^2
- část v rámci železniční vlečky:	1 790,- Kč/m^2
- část v rámci zeleně:	920,- Kč/m^2

Uvažovaná cena (hodnota) částí pozemku dotčeného inkriminovaným věcným břemenem:

- část v rámci uvažované parkovací plochy vč. chodníků:	
50 m^2 * 2 400,- Kč/m^2 =	120 000,- Kč
- část v rámci veřejné komunikace III. třídy:	
9 m^2 * 2 040,- Kč/m^2 =	18 360,- Kč
- část v rámci železniční vlečky:	
6 m^2 * 1 790,- Kč/m^2 =	10 740,- Kč
- část v rámci zeleně:	
45 m^2 * 920,- Kč/m^2 =	41 400,- Kč
Celkem:	190 500,- Kč

Poznámka:
Případné náklady na zachování a opravu zatížené věci nelze v daném případě objektivně vyčíslit a proto se při ocenění VB neuvažují.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům:

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci: [Kč]		190 500,-
Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:	*	0,05

Roční nájemné: [Kč/rok]	=	9 525,-
Náklady na zachování a opravu: [Kč]	-	0,-
Ročních užitek: [Kč/rok]	=	9 525,-
Typ objektu: Podzemní vedení - Telekomunikační síť		
Typ pozemku: Pozemní komunikace		
Koeficient míry užitku	*	0,10
Roční užitek: [Kč]	=	952,50

Míra kapitalizace: 10,00 %

CB_N = roční užitek / p
CB_N = 952,50 / 10,0 %

Hodnota věcného břemene činí po zaokr. = 9 530,- Kč

4. <u>Věcné břemeno (VB B.) ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřízení a provozování na pozemku parc.č. 1572/33 v k.ú. Čakovice vedení kabelu NN a stožáry JŽ v rozsahu GP č. 2335-125/2021 (v KN evidované pod č.říz. V-18327/2022-101)</u>:

Kopie smlouvy o zřízení věcného břemene je přílohou posudku.

Identifikace nemovité věci, k níž se věcné břemeno (služebnost) vztahuje:
Pozemek parc.č. 1572/33 v k.ú. Čakovice.

Smluvní strany ze smlouvy o zřízení věcného břemene (služebnosti):
Povinný - České dráhy, a.s.
Oprávněný - ČR - Správa železnic, s.o.

Obsah věcného břemene (služebnosti):
Věcné břemeno (VB B.) ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřízení a provozování na pozemku parc.č. 1572/33 v k.ú. Čakovice vedení kabelu NN a stožáry JŽ v rozsahu GP č. 2335-125/2021 (v KN evidované pod č.říz. V-18327/2022-101).

Rozsah věcného břemene (služebnosti):
Součásti GP není tabulka výkazu délek a ploch věcného břemene (VB). Rozsah VB v běžných metrech (bm) nebo metrech čtverečních (m^2) není ve smlouvě uveden. Plocha VB v rámci pozemku parc.č. 1572/33 byla poskytnuta zástupcem spol. ČD, a.s. a činí: 50 m^2
Toto VB zatěžuje pozemek v rámci části uvažované parkovací plochy vč. chodníků.

Klasifikace věcného břemene (služebnosti):
Břemeno se váže k uvedeným pozemkům, resp. k jejich dotčeným částem a uvažuje se, že toto omezení bude přecházet na všechny případné budoucí vlastníky. Ve smyslu § 39a vyhl. se jedná o věcné břemeno služebnosti pro technickou infrastrukturu.

Délka trvání věcného břemene (služebnosti):
V čl. II.2. smlouvy je uvedeno, že věcné břemeno (služebnost) se sjednává na dobu neurčitou.

Uvažovaný roční užitek:
Text - dtto, jako v případě VB ve smyslu služebnosti spočívající v právu chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 1572/3 (nyní parc.č. 1572/33) k pozemkům parc.č. 1572/10, 1572/11, 1575, obytnému objektu č.p. 380 atd. v k.ú. Čakovice, a to v rozsahu dle GP č. 590-110/98 (v KN evidované pod č.říz. Z-6600295/1999-101).

Uvažovaná cena (hodnota) 1 m^2 části pozemku dotčeného inkriminovaným věcným břemenem v posudku - viz ocenění pozemků:
Část v rámci části uvažované parkovací plochy vč. chodníků: 2 400,- Kč/m^2

Uvažovaná cena (hodnota) pozemku dotčeného inkriminovaným věcným břemenem:
50 m^2 * 2 400,- Kč/m^2 = 120 000,- Kč

Poznámka:
Případné náklady na zachování a opravu zatížené věci nelze v daném případě objektivně vyčíslit a proto se při ocenění VB neuvažují.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům:

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci: [Kč]		120 000,-
Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:	*	0,05
Roční nájemné: [Kč/rok]	=	6 000,-
Náklady na zachování a opravu: [Kč]	-	0,-
Ročních užitek: [Kč/rok]	=	6 000,-
Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně		
Typ pozemku: Pozemní komunikace		
Koeficient míry užitku	*	0,10
Roční užitek: [Kč]	=	600,-

Míra kapitalizace: 10,00 %

CB_N = roční užitek / p
CB_N = 600,00 / 10,0 %

Hodnota věcného břemene činí po zaokr. = 6 000,- Kč

5. <u>Věcné břemeno (VB C.) ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřízení a provozování vedení inženýrských sítí (plynovodu, vodovodu a kanalizace) v části pozemku parc.č. 1572/33 v k.ú. Čakovice v rozsahu dle GP č. 2335-125/2021 (v KN evidované pod č.říz. V-18327/2022-101)</u>:

Kopie smlouvy o zřízení věcného břemene je přílohou posudku.

Identifikace nemovité věci, k níž se věcné břemeno (služebnost) vztahuje:
Pozemek parc.č. 1572/33 v k.ú. Čakovice.

Smluvní strany ze smlouvy o zřízení věcného břemene (služebnosti):
Povinný - České dráhy, a.s.
Oprávněný - ČR - Správa železnic, s.o.

Obsah věcného břemene (služebnosti):
Věcné břemeno (VB C.) ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřízení a provozování vedení inženýrských sítí (plynovodu, vodovodu a kanalizace) v části pozemku parc.č. 1572/33 v k.ú. Čakovice v rozsahu dle GP č. 2335-125/2021 (v KN evidované pod č.říz. V-18327/2022-101).

Rozsah věcného břemene (služebnosti):
Součásti GP není tabulka výkazu délek a ploch věcného břemene (VB). Rozsah VB v běžných metrech (bm) nebo metrech čtverečních (m^2) není ve smlouvě uveden. Celková plocha VB v rámci pozemku parc.č. 1572/33 byla poskytnuta zástupcem spol. ČD, a.s., dílčí plochy byly pro ocenění zjištěny znalcem pomocí planimetrické funkce portálu „nahlizenidokn.cuzk.cz" současně se skutečnostmi využití pozemku podle „koordinačního situačního výkresu" a činí po zaokrouhlení na celé m^2 a činí: 560 m^2
Z toho část:
- v rámci uvažované parkovací plochy vč. chodníků: 495 m^2
- v rámci zeleně: 65 m^2

Klasifikace věcného břemene (služebnosti):
Břemeno se váže k uvedeným pozemkům, resp. k jejich dotčeným částem a uvažuje se, že toto omezení bude přecházet na všechny případné budoucí vlastníky. Ve smyslu § 39a vyhl. se jedná o věcné břemeno služebnosti pro technickou infrastrukturu.

Délka trvání věcného břemene (služebnosti):
V čl. II.2. smlouvy je uvedeno, že věcné břemeno (služebnost) se sjednává na dobu neurčitou.

Uvažovaný roční užitek:
Text - dtto, jako v případě VB ve smyslu služebnosti spočívající v právu chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 1572/3 (nyní parc.č. 1572/33) k pozemkům parc.č. 1572/10, 1572/11, 1575, obytnému objektu č.p. 380 atd. v k.ú. Čakovice, a to v rozsahu dle GP č. 590-110/98 (v KN evidované pod č.říz. Z-6600295/1999-101).

Uvažovaná cena (hodnota) 1 m^2 částí pozemku dotčeného inkriminovaným věcným břemenem v posudku - viz ocenění částí pozemku:
- část v rámci uvažované parkovací plochy vč. chodníků: 2 400,- Kč/m^2
- část v rámci zeleně: 920,- Kč/m^2

Uvažovaná cena (hodnota) částí pozemku dotčeného inkriminovaným věcným břemenem:
- část v rámci uvažované parkovací plochy vč. chodníků:
  495 m^2 * 2 400,- Kč/m^2 = 1 188 000,- Kč
- část v rámci zeleně:
  65 m^2 * 920,- Kč/m^2 = 59 800,- Kč
Celkem: 1 247 800,- Kč

Poznámka:
Případné náklady na zachování a opravu zatížené věci nelze v daném případě objektivně vyčíslit a proto se při ocenění VB neuvažují.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům:

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci: [Kč]		1 247 800,-
Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:	*	0,05
Roční nájemné: [Kč/rok]	=	62 390,-

Náklady na zachování a opravu: [Kč]	-	0,-
Ročních užitek: [Kč/rok]	=	62 390,-
Typ objektu: Podzemní vedení - Vodovodní řady, kanalizační sítě		
Typ pozemku: Pozemní komunikace		
Koeficient míry užitku	*	0,10
Roční užitek: [Kč]	=	6 239,-

Míra kapitalizace: 10,00 %

CB_N = roční užitek / p
CB_N = 6 239,00 / 10,0 %

Hodnota věcného břemene činí po zaokr. = **62 390,- Kč**

6. <u>Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu na pozemku parc.č. 1572/33 v k.ú. Čakovice mít a provozovat lávku pro pěší v rozsahu GP č. 2472-77/2024 (v KN evidované pod č.říz. V-49691/2024-101)</u>:

Kopie smlouvy o zřízení věcného břemene je přílohou posudku.

Identifikace nemovité věci, k níž se věcné břemeno (služebnost) vztahuje:
Pozemek parc.č. 1572/33 v k.ú. Čakovice.

Smluvní strany ze smlouvy o zřízení věcného břemene (služebnosti):
Povinný - České dráhy, a.s.
Oprávněný - spol. Avia Park IV, s.r.o.

Obsah věcného břemene (služebnosti):
Věcné břemeno (VB) ve smyslu služebnosti spočívající v právu na pozemku parc.č. 1572/33 v k.ú. Čakovice mít a provozovat lávku pro pěší v rozsahu GP č. 2472-77/2024 (v KN evidované pod č.říz. V-49691/2024-101).

Rozsah věcného břemene (služebnosti):
Součástí GP je příloha s plochou VB, která činí: 43,5 m^2
Toto VB zatěžuje pozemek v rámci části, kterou lze považovat za část pro uvažovanou parkovací plochu vč. chodníků.

Klasifikace věcného břemene (služebnosti):
Břemeno se váže k uvedenému pozemku a uvažuje se, že toto omezení bude přecházet na všechny případné budoucí vlastníky. Ve smyslu § 39a vyhl. se jedná o věcné břemeno služebnosti pozemkové.

Délka trvání věcného břemene (služebnosti):
V smlouvě o zřízení VB není uvedena doba trvání VB; pro ocenění se uvažuje, že bylo sjednáno na dobu životnosti stavby, tj. pro ocenění na dobu neurčitou.

Uvažovaný roční užitek:
Text - dtto, jako v případě VB ve smyslu služebnosti spočívající v právu chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 1572/3 (nyní parc.č. 1572/33) k pozemkům parc.č. 1572/10, 1572/11, 1575, obytnému objektu č.p. 380 atd. v k.ú. Čakovice, a to v rozsahu dle GP č. 590-110/98 (v KN evidované pod č.říz. Z-6600295/1999-101).

Uvažovaná cena (hodnota) 1 m² části pozemku dotčeného inkriminovaným věcným břemenem v posudku - viz ocenění pozemků:
Část v rámci části uvažované parkovací plochy vč. chodníků: 2 400,- Kč/m²

Uvažovaná cena (hodnota) pozemku dotčeného inkriminovaným věcným břemenem:
43,5 m² * 2 400,- Kč/m² = 104 400,- Kč

Poznámka:
Koeficient míry užitku, který zohledňuje podíl oprávněného z věcného břemene na ročním užitku plynoucím z nemovité věci vlastníkovi a míru omezení vlastníka věci, vyjadřuje způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným. Na dotčené části pozemku se nalézá nadzemní stavba lávky s pevnými základy s tím, že část pozemku mezi základy a sloupy by bylo možné teoreticky užívat např. pro skladování, odpočinkovou plochu v rámci parkoviště či přiměřeně k jiným účelům. Je ale též nutné uvažovat s výškovým omezením s ohledem na konstrukci lávky. Vzhledem k uvedeným skutečnostem se neuvažuje, že služebnost zatěžuje předmětnou část pozemku zcela. Jako adekvátní, resp. objektivní se v daném případě jeví míra podílu užívání, resp. výše omezení užívání zatížené nemovité věci kolem poloviny intervalu, a to konkr. ze zhruba 50%.
Případné náklady na zachování a opravu zatížené věci nelze v daném případě objektivně vyčíslit a proto se při ocenění VB neuvažují.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům:

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci: [Kč]		104 400,-
Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:	*	0,05
Roční nájemné: [Kč/rok]	=	5 220,-
Náklady na zachování a opravu: [Kč]	-	0,-
Ročních užitek: [Kč/rok]	=	5 220,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)	*	50 %
Roční užitek: [Kč]	=	2 610,-

Míra kapitalizace: 8,00 %

CB_N = roční užitek / p
CB_N = 2 610,00 / 8,0 %

Hodnota věcného břemene činí po zaokr. = 32 630,- Kč

7. **Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřízení a provozování na pozemku parc.č. 1572/38 v k.ú. Čakovice vedení sdělovacího a zabezpečovacího kabelu (optický kabel) atd. v části pozemku parc.č. 1572/38 v k.ú. Čakovice v rozsahu dle GP č. 2388-123/2022 (v KN evidované pod č.říz. V-53245/2024-101):**

Kopie smlouvy o zřízení věcného břemene je přílohou posudku.

Identifikace nemovité věci, k níž se věcné břemeno (služebnost) vztahuje:
Pozemek parc.č. 1572/38 v k.ú. Čakovice.

Smluvní strany ze smlouvy o zřízení věcného břemene (služebnosti):
Povinný - České dráhy, a.s.
Oprávněný - ČR - Správa železnic, s.o.

Obsah věcného břemene (služebnosti):
Věcné břemeno (VB) ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřízení a provozování na pozemku parc.č. 1572/38 v k.ú. Čakovice vedení sdělovacího a zabezpečovacího kabelu (optický kabel) atd. v části pozemku parc.č. 1572/38 v k.ú. Čakovice v rozsahu dle GP č. 2388-123/2022 (v KN evidované pod č.říz. V-53245/2024-101).

Rozsah věcného břemene (služebnosti):
Součástí GP není tabulka výkazu délek a ploch věcného břemene (VB). Rozsah VB v běžných metrech (bm) nebo metrech čtverečních (m^2) není ve smlouvě uveden. Plocha VB v rámci pozemku parc.č. 1572/33 byla proto zjištěna ze zákresu, resp. kót v GP č. 590-110/98 a činí po zaokrouhlení na celé m^2: 2 m^2
Toto VB zatěžuje pozemek v rámci části uvažované parkovací plochy vč. chodníků.

Klasifikace věcného břemene (služebnosti):
Břemeno se váže k uvedeným pozemkům, resp. k jejich dotčeným částem a uvažuje se, že toto omezení bude přecházet na všechny případné budoucí vlastníky. Ve smyslu § 39a vyhl. se jedná o věcné břemeno služebnosti pro technickou infrastrukturu.

Délka trvání věcného břemene (služebnosti):
V čl. II.2. smlouvy je uvedeno, že věcné břemeno (služebnost) se sjednává na dobu neurčitou.

Uvažovaný roční užitek:
Text - dtto, jako v případě VB ve smyslu služebnosti spočívající v právu chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 1572/3 (nyní parc.č. 1572/33) k pozemkům parc.č. 1572/10, 1572/11, 1575, obytnému objektu č.p. 380 atd. v k.ú. Čakovice, a to v rozsahu dle GP č. 590-110/98 (v KN evidované pod č.říz. Z-6600295/1999-101).

Uvažovaná cena (hodnota) 1 m^2 části pozemku dotčeného inkriminovaným věcným břemenem v posudku - viz ocenění pozemků:
Část v rámci části uvažované parkovací plochy vč. chodníků: 2 400,- Kč/m^2

Uvažovaná cena (hodnota) pozemku dotčeného inkriminovaným věcným břemenem:
2 m^2 * 2 400,- Kč/m^2 = 4 800,- Kč

Poznámka:
Případné náklady na zachování a opravu zatížené věci nelze v daném případě objektivně vyčíslit a proto se při ocenění VB neuvažují.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům:

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci: [Kč]		4 800,-
Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:	*	0,05

Roční nájemné: [Kč/rok]	=	240,-
Náklady na zachování a opravu: [Kč]	-	0,-
Ročních užitek: [Kč/rok]	=	240,-
Typ objektu: Podzemní vedení - Telekomunikační síť		
Typ pozemku: Pozemní komunikace		
Koeficient míry užitku	*	0,10
Roční užitek: [Kč]	=	24,-

Míra kapitalizace: 10,00 %

CB_N = roční užitek / p

CB_N = 24,00 / 10,0 %

Hodnota věcného břemene činí po zaokr. = **240,- Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat - rekapitulace

Pozemky bez odpočtu váznoucích věcných břemen:

1. Části pozemků parc.č. 1572/30, 1572/31, 1572/33 a celý 1572/38, které mají být využity pro vlastní parkovací plochu parkoviště P+R vč. chodníků, jako jeho součástí:	7 648 800,- Kč
2. Část pozemku parc.č. 1572/33, na které se nalézá část veř. místní obslužné komunikace - ul. Jizerské:	153 000,- Kč
3. Část pozemku parc.č. 1572/33, na které se nalézá část veř. místní pěší komunikace – samostatného chodníku:	210 000,- Kč
4. Část pozemku parc.č. 1572/33, na které se nalézá část železniční vlečky:	69 810,- Kč
5. Části pozemků parc.č. 1572/30, 1572/31 a 1572/33, na kterých se nalézá a bude nalézat veř. zeleň:	734 160,- Kč
Pozemky celkem bez odpočtu váznoucích věcných břemen:	**8 815 770,- Kč**

Stavby:

1. Budova „Skladu zboží" bez čp/če, která je součástí pozemku parc.č. 1572/30 - zděná část vč. podezdívky (ta je zde ve vlastnictví ČD, a.s.):	254 120,- Kč
2. Budova „Skladu zboží" bez čp/če, která je součástí pozemku parc.č. 1572/30 - dřevěná část – přístřešek bez podezdívky (ta zde není ve vlastnictví ČD, a.s.):	23 240,- Kč
Celkem budova „Skladu zboží" bez čp/če, která je součástí pozemku parc.č. 1572/30, tj. zděná část + dřevěná část, resp. části 1. + 2.:	277 360,- Kč
3. Betonová plocha - nízká betonové rampy před lávkou přes kolejiště na pozemku parc.č. 1572/33:	5 300,- Kč
4. Dlážděný chodník z kamenných kostek na pozemku parc.č. 1572/38:	5 750,- Kč
Stavby celkem:	**288 410,- Kč**

Pozemky a stavby celkem bez odpočtu váznoucích věcných břemen: **9 104 180,- Kč**

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku:

1. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 1572/3 (nyní parc.č. 1572/33) k pozemkům parc.č. 1572/10, 1572/11, 1575, obytnému objektu č.p. 380 atd. v k.ú. Čakovice, a to v rozsahu dle GP č. 590-110/98 (v KN

evidované pod č.říz. Z-6600295/1999-101): - 84 550,- Kč

2. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřízení a provozování na pozemku parc.č. 1572/3 (nyní parc.č. 1572/33) v k.ú. Čakovice optický kabel v rozsahu GP č. 1050-1/2007 (v KN evidované pod č.říz. V-71726/2015-101): - 200,- Kč
3. Věcné břemeno (VB A.) ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřízení a provozování vedení kabelové trasy datového kabelu atd. v části pozemku parc.č. 1572/33 v k.ú. Čakovice v rozsahu dle GP č. 2335-125/2021 (v KN evidované pod č.říz. V-18327/2022-101): - 9 530,- Kč
4. Věcné břemeno (VB B.) ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřízení a provozování na pozemku parc.č. 1572/33 v k.ú. Čakovice vedení kabelu NN a stožáry JŽ v rozsahu GP č. 2335-125/2021 (v KN evidované pod č.říz. V-18327/2022-101): - 6 000,- Kč
5. Věcné břemeno (VB C.) ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřízení a provozování vedení inženýrských sítí (plynovodu, vodovodu a kanalizace) v části pozemku parc.č. 1572/33 v k.ú. Čakovice v rozsahu dle GP č. 2335-125/2021 (v KN evidované pod č.říz. V-18327/2022-101): - 62 390,- Kč
6. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu na pozemku parc.č. 1572/33 v k.ú. Čakovice mít a provozovat lávku pro pěší v rozsahu GP č. 2472-77/2024 (v KN evidované pod č.říz. V-49691/2024-101): - 32 630,- Kč
7. Věcné břemeno ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřízení a provozování na pozemku parc.č. 1572/38 v k.ú. Čakovice vedení sdělovacího a zabezpečovacího kabelu (optický kabel) atd. v části pozemku parc.č. 1572/38 v k.ú. Čakovice v rozsahu dle GP č. 2388-123/2022 (v KN evidované pod č.říz. V-53245/2024-101): - 240,- Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku celkem: - 195 540,- Kč

Pozemky a stavby celkem po odpočtu váznoucích věcných břemen: 8 908 640,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ A ZÁVĚR

Citace odborné otázky je uvedena v části posudku 1. „Zadání", odst. 1.1. „Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele". Pro ocenění - odhad ceny obvyklé nemovitých věcí byly využity způsoby ocenění uvedené a odůvodněné v předchozích částech posudku, zejm. v části 3.3. Na základě dosažených výsledků odhaduji obvyklou cenu pozemků parc.č. 1572/30, 1572/31, 1572/33 a 1572/38 v katastrálním území Čakovice ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s., které se nalézají v rámci části území vlakové stanice Praha-Čakovice a při něm a které mají být využity zejména pro vybudování záchytného parkoviště P+R Čakovice, vč. ocenění staveb ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s. a po odpočtu hodnoty váznoucích věcných břemen ve výši 8 908 640,- Kč, resp. odhaduji, že by se reálná obvyklá cena měla kolem této úrovně pohybovat.

Slovy: osmmilionůdevětsetosmtisícšestsetčtyřicet Kč

Poznámky:

1) Obvyklou cenu oceněných pozemků v k.ú. Čakovice ve vlastnictví společnosti České dráhy a.s., určenou (odhadovanou) porovnáním porovnávacích vzorků realizovaných prodejů - sjednaných, resp. kupních cen pozemků předmětného segmentu trhu (případně cen sjednaných a schválených též v rámci usnesení ZHMP) - je třeba považovat za cenu bez DPH. U porovnávacích vzorků se - podle toho, kterého případu pro porovnání - uvažovala cena bez DPH (pakliže byla DPH samostatně vyčíslena), nebo předmětem transakcí byly nemovité věci osvobozené od daně ve smyslu § 56 zák.č. 235/2004 Sb. Rovněž tak ceny staveb je nutné považovat za cenu bez DPH, protože pro její ocenění byla využita oceňovací vyhláška (vyhl.č. 441/2013 Sb., ve znění poslední novely č. 370/2024 Sb.), konkr. nákladový způsob ocenění. Ta obsahuje ceny bez DPH (jiná možnost ocenění stavby komunikace, než pomocí této vyhlášky nebyla - viz text v části 3.3.d) posudku).

2) Je nutné si uvědomit, že konkrétní cenu (obvyklou cenu - tržní hodnotu) nelze exaktně stanovit (vypočítat), lze se ji pouze přiblížit, resp. ji odhadnout. Konkrétní ceny, za které se prodeje (směny) nemovitých věcí na trhu realizují, vznikají až dohodou smluvních stran, resp. jejich sjednáním v rámci kupních nebo směnných smluv.

3) Smluvní odměna byla sjednána.

[redacted]

[redacted]

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 3.1.1991 pod č.j. Spr. 1869/84 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti. Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3927-32/2025 podle evidence znalce a pod č. 039583/2025 podle centrální elektronické evidence posudků MS ČR.

[redacted]

[redacted]

V Praze dne 10.6.2025

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
Zastupitelstvo hlavního města Prahy

Výbor pro správu majetku ZHMP

ZÁPIS z 29. jednání

Výboru pro správu majetku ZHMP konaného dne 15. 1. 2026 v 10:00 hod.

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

Přítomni: Mgr. Martin Benkovič, Ing. Petr Beneš, Jiří Brůžek, Ing. Jan Decker, CSc., Mgr. Jan Chabr, Ing. Viktor Komárek, Jiří Ptáček, Dr. Ing. Milan Urban, Jiří Zajac

Omluveni: Mgr. Vladan Brož, Mgr. Kristýna Drápalová, JUDr. Radmila Kleslová

Nepřítomni: Viktor Mahrik

Hosté: [redacted]

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

Text zahájení:

Předseda Výboru pro správu majetku ZHMP zahájil jednání v 10:00, přivítal přítomné členy a hosty a konstatoval, že je výbor schopen usnášení. Bylo navrženo zařazení dodatečného materiálu jako bod č. 13 programu. Tato úprava v programu byla jednomyslně schválena.

Schválený program:

Bod	*Věc*
1.	*Schválení programu 29. jednání 15.1.2026*
2.	*Informace k zápisu z 28. jednání 4.12.2025*
3.	*Schválení ověřovatele zápisu z 29. jednání 15.1.2026*
4.	**R-56295 - k návrhu obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy, kterou se mění obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěření správy věcí z vlastnictví hlavního města Prahy městské části Praha-Běchovice (pozemek v k.ú. Běchovice)**
5.	*R-55865 - návrh na úplatné nabytí privatizovaného majetku v k.ú. Hradčany (lokalita Nový Svět)*
6.	**k záměru směny a vypořádání spoluvlastnických podílů pozemků v k.ú. Libuš mezi hl.m. Prahou a Centrum Nová Libuš s.r.o.**
7.	**k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc.č. 1572/30, vč. budovy bez čp/če, parc.č. 1572/31, parc.č. 1572/33 a parc.č. 1572/38 v k. ú. Čakovice (zajištění pozemků pro stavbu P+R Čakovice)**
8.	**k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc. č. 1456/4 v k. ú. Michle**
9.	**k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc.č. 5006/13-17 a parc.č. 5018/39-88 v k. ú. Smíchov (zajištění pozemků pro stavbu č. 44544 Terminál Smíchovské nádraží)**
10.	**Návrh na nabytí pozemku parc.č. 5043/6 v k.ú. Smíchov z vlastnictví Lesů ČR, s.p. do vlastnictví hl.m. Prahy**
11.	**k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc.č. 4447/1 a parc.č. 4449 v k. ú. Žižkov (zajištění pozemků pro stavbu TT Olšanská – Habrová)**
12.	**k návrhu na směnu pozemků v k. ú. Troja mezi [redacted] a hl.m. Prahou (lokalita Parku vodních sportů Praha)**

Bod	Věc
13.	**k návrhu na směnu pozemku parc.č. 2313/5 v k.ú. Hostivař ve vlastnictví fyzických osob za pozemek parc.č. 2675/3 v k.ú. Hostivař ve vlastnictví hl. m. Prahy**
14.	*Různé*

K jednotlivým bodům programu:

1. **Schválení programu 29. jednání 15.1.2026**

   upravený program byl schválen, PRO: 7, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

2. **Informace k zápisu z 28. jednání 4.12.2025**

   zápis z 28. jednání byl vzat na vědomí, PRO: 7, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

3. **Schválení ověřovatele zápisu z 29. jednání 15.1.2026**

   jako ověřovatel zápisu z 29. jednání byl navržen J. Decker
   hlasování: PRO: 7, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

4. **R-56295 - k návrhu obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy, kterou se mění obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěření správy věci z vlastnictví hlavního města Prahy městské části Praha-Běchovice (pozemek v k.ú. Běchovice)**

   Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

   Výbor pro správu majetku ZHMP

   I. **doporučuje**

   schválit návrh obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy, kterou se mění obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěření správy věci z vlastnictví hlavního města Prahy městské části Praha-Běchovice, uvedený v příloze č. 1 k usnesení Rady hlavního města Prahy materiálu č. R - 56295

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

5. **R-55865 - návrh na úplatné nabytí privatizovaného majetku v k.ú. Hradčany (lokalita Nový Svět)**

   Výbor pro správu majetku ZHMP přerušil projednávání tohoto bodu a požaduje při jeho projednávání na příštím jednání účast zástupce MČ Praha 1.

6. **k záměru směny a vypořádání spoluvlastnických podílů pozemků v k.ú. Libuš mezi hl.m. Prahou a Centrum Nová Libuš s.r.o.**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Byl navržen protinávrh:

Výbor pro správu majetku ZHMP přerušil projednávání tohoto bodu a doporučuje jej zařadit na příští jednání Výboru pro správu majetku ZHMP.

hlasování o protinávrhu:
PRO: 2, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 7
protinávrh nebyl přijat

Následně bylo hlasováno o původním usnesení:

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. **souhlasí**

se záměrem

směny části pozemku parc. č. 874/1, vymezené geometrickým plánem č. 2001-80/2025, jako nový pozemek parc. č. 874/10 o výměře 348 m^2 z vlastnictví Centrum Nová Libuš s.r.o. do vlastnictví hl. m. Prahy,

za

část pozemku parc. č. 874/4, vymezené geometrickým plánem č. 2001-80/2025, jako nový pozemek parc. č. 874/11 o výměře 182 m^2 z vlastnictví hl. m. Prahy do vlastnictví Centrum Nová Libuš s.r.o.

a vypořádáním spoluvlastnických podílů hl. m. Prahy a Centrum Nová Libuš s.r.o. k pozemku parc. č. 877, který se dle geometrického plánu č. 2001-80/2025 dělí na nový parc. č. 877/5 o výměře 1155 m^2, jehož vlastníkem má být hl. m. Praha, nový parc. č. 877/6 o výměře 922 m^2, jehož vlastníkem má být Centrum Nová Libuš a díl „b" o výměře 672 m^2, který má být sloučen do nově vytvořeného pozemku parc. č. 874/4 o výměře 2781 m^2, který má přejít do vlastnictví hl. m. Prahy

přijato, pro: 7, proti: 0, zdržel se: 2

7. **k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 1572/30, vč. budovy bez čp/če, parc. č. 1572/31, parc. č. 1572/33 a parc. č. 1572/38 v k.ú. Čakovice (zajištění pozemků pro stavbu P+R Čakovice)**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. **souhlasí**

s úplatným nabytím pozemků

parc. č. 1572/30 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 258 m^2, jehož součástí je stavba bez čp/če, doprava

parc. č. 1572/31 (ostatní plocha, dráha) o výměře 247 m^2

parc. č. 1572/33 (ostatní plocha, dráha) o výměře 3739 m^2 a

parc. č. 1572/38 (ostatní plocha, dráha) o výměře 23 m^2 v k. ú. Čakovice, obec Praha, zapsaných v KN na LV 1509 a nízké betonové rampy před lávkou přes kolejiště, nacházející se na pozemku parc. č. 1572/33 a stavby dlážděného chodníku z kamenných kostek nacházející se na pozemku parc. č. 1572/38 z vlastnictví společnosti České dráhy, a.s., IČO: 70994226, se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1 do vlastnictví hl. m. Prahy za celkovou kupní cenu ve výši 10.779.454,40 Kč, vč. DPH

II. **žádá**

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

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

8. k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc. č. 1456/4 v k.ú. Michle

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím

pozemku parc. č. 1456/4 (ostatní plocha, dráha) o výměře 234 m^2 v k.ú. Michle, obec Praha, zapsaného v KN na LV 5747 z vlastnictví ČR – právo hospodařit pro Správu železnic, státní organizace, IČO: 70994234, Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1 – Nové Město do vlastnictví hl. m. Prahy za celkovou kupní cenu ve výši 219.960,00 Kč bez DPH, tj. 940 Kč/m^2

II. žádá

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

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

9. k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 5006/13-17 a parc. č. 5018/39-88 v k.ú. Smíchov (zajištění pozemků pro stavbu č. 44544 Terminál Smíchovské nádraží)

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemků

parc.č. 5006/13 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 62 m^2

parc.č. 5006/14 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 53 m^2

parc.č. 5006/15 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 28 m^2

parc.č. 5006/16 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 1 m^2

parc.č. 5006/17 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 1 m^2

parc.č. 5018/39 (ostatní plocha – dráha) o výměře 51 m^2

parc.č. 5018/40 (ostatní plocha – dráha) o výměře 51 m^2

parc.č. 5018/41 (ostatní plocha – dráha) o výměře 51 m^2

parc.č. 5018/42 (ostatní plocha – dráha) o výměře 51 m^2

parc.č. 5018/43 (ostatní plocha – dráha) o výměře 27 m^2

parc.č. 5018/44 (ostatní plocha – dráha) o výměře 27 m^2

parc.č. 5018/45 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m^2

parc.č. 5018/46 (ostatní plocha – dráha) o výměře 2 m^2

parc.č. 5018/47 (ostatní plocha – dráha) o výměře 2 m^2

parc.č. 5018/48 (ostatní plocha – dráha) o výměře 2 m^2

parc.č. 5018/49 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m^2

parc.č. 5018/50 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m^2

parc.č. 5018/51 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m^2

parc.č. 5018/52 (ostatní plocha – dráha) o výměře 2 m^2

parc.č. 5018/53 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m^2

parc.č. 5018/54 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m^2

parc.č. 5018/55 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m^2

parc.č. 5018/56 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m^2

parc.č. 5018/57 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m^2

parc.č. 5018/58 (ostatní plocha – dráha) o výměře 2 m²
parc.č. 5018/59 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/60 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/61 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/62 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/63 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/64 (ostatní plocha – dráha) o výměře 2 m²
parc.č. 5018/65 (ostatní plocha – dráha) o výměře 2 m²
parc.č. 5018/66 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/67 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/68 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/69 (ostatní plocha – dráha) o výměře 2 m²
parc.č. 5018/70 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/71 (ostatní plocha – dráha) o výměře 2 m²
parc.č. 5018/72 (ostatní plocha – dráha) o výměře 2 m²
parc.č. 5018/73 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/74 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/75 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/76 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/77 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/78 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/79 (ostatní plocha – dráha) o výměře 43 m²
parc.č. 5018/80 (ostatní plocha – dráha) o výměře 42 m²
parc.č. 5018/81 (ostatní plocha – dráha) o výměře 42 m²
parc.č. 5018/82 (ostatní plocha – dráha) o výměře 42 m²
parc.č. 5018/83 (ostatní plocha – dráha) o výměře 42 m²
parc.č. 5018/84 (ostatní plocha – dráha) o výměře 43 m²
parc.č. 5018/85 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/86 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m²
parc.č. 5018/87 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m² a
parc.č. 5018/88 (ostatní plocha – dráha) o výměře 1 m² v k. ú. Smíchov, obec Praha, zapsaných v KN na LV 549 z vlastnictví společnosti České dráhy, a.s., IČO: 70994226, se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1 do vlastnictví hl. m. Prahy za celkovou kupní cenu ve výši 6.895.000,00 Kč, vč. DPH, tj. 9.780 Kč/m²

II. **žádá**

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

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

10. Návrh na nabytí pozemku parc. č. 5043/6 v k.ú. Smíchov z vlastnictví Lesů ČR, s.p. do vlastnictví hl. m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemku parc. č. 5043/6, o výměře 2 368 m^2, na základě geometrického plánu, ostatní plocha, silnice, (dle geometrického plánu), zapsaného na LV 710, v k.ú. Smíchov, obec Praha, z vlastnictví České republiky, právo hospodařit s majetkem státu: Lesy České republiky, s.p., IČO: 42196451, se sídlem: Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové, do vlastnictví hlavního města Prahy za kupní cenu ve výši 7.712.000,- Kč bez DPH

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

11. k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 4447/1 a parc. č. 4449 v k.ú. Žižkov (zajištění pozemků pro stavbu TT Olšanská – Habrová)

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemků

pozemku parc. č. 4447/1 (ostatní plocha, dráha) o výměře 10677 m^2 a

pozemku parc. č. 4449 (ostatní plocha, dráha) o výměře 15759 m^2 v k. ú. Žižkov, obec Praha, zapsaných v KN na LV 9981 z vlastnictví společnosti České dráhy, a.s., IČO: 70994226, se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1 do vlastnictví hl. m. Prahy za celkovou kupní cenu ve výši 66.475.000,00 Kč, vč. DPH, tj. cca 2.515 Kč/m^2

II. žádá

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

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

12. k návrhu na směnu pozemků v k.ú. Troja mezi [redacted] a hl. m. Prahou (lokalita Parku vodních sportů Praha)

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se směnou pozemku (po zápisu GP č. 3218-269/2024 do KN – nyní probíhá vklad pod V-80837/2025-101) označeného jako parc. č. 1607 o výměře 360 m²

části pozemku parc. č. 1603/2, díl "e" dle GP č. 3244-154/2025 o výměře 88 m² a části pozemku parc. č. 1614, díl "g" dle GP č. 3244-154/2025 o výměře 500 m², díly "e" a "g" sloučené do pozemku nově označeného jako parc. č. 1615

části pozemku parc. č. 1691/13, díl "h" dle GP č. 3244-154/2025 o výměře 3 m²; díl "h" sloučený do pozemku nově označeného jako parc. č. 1691/14, vše v k.ú. Troja, obec Praha, zapsaných na LV č. 676 ve vlastnictví [redacted]

za

část pozemku parc. č. 1603/1, díl "a" dle GP č. 3244-154/2025 o výměře 230 m² a část pozemku parc. č. 1605, díl "f" dle GP č. 3244-154/2025 o výměře 311 m², díly "a" a "f" sloučené do pozemku nově označeného jako parc. č. 1603/2 vše v k.ú. Troja, obec Praha, zapsaných na LV č. 885, ve vlastnictví hl. m. Prahy, a to za ceny stanovené znaleckým posudkem na cenu obvyklou

II. žádá

předložit RHMP a ZHMP návrh na směnu pozemků dle bodu I. tohoto usnesení

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

13. k návrhu na směnu pozemku parc. č. 2313/5 v k.ú. Hostivař ve vlastnictví fyzických osob za pozemek parc. č. 2675/3 v k.ú. Hostivař ve vlastnictví hl. m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se směnou pozemku parc. č. 2313/5 o výměře 27 m2 v k.ú. Hostivař ve vlastnictví (SJ) fyzických osob za pozemek parc. č. 2675/3 o výměře 68 m2 ve vlastnictví hl. m. Prahy s tím, že fyzické osoby doplatí rozdíl ceny podle znaleckého posudku ve výši 985 467, 60 Kč

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

14. Různé

Jednání Výboru pro správu majetku ZHMP bylo ukončeno ve 11:20. Příštího jednání se uskuteční 5. 2. 2026 od 10:30.

Mgr. Martin Benkovič
předseda Výboru pro správu majetku
ZHMP

Ověřil: Ing. Jan Decker, CSc., člen Výboru pro správu majetku ZHMP

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

Hlavní město Praha

RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 1952
ze dne 31.8.2026

k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 1572/30, jehož součástí je stavba bez čp/če, parc. č. 1572/31, parc. č. 1572/33, vč. nízké betonové rampy a parc. č. 1572/38, vč. dlážděného chodníku, vše v k.ú. Čakovice, obec Praha z vlastnictví společnosti České dráhy, a.s. do vlastnictví hlavního města Prahy

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

s úplatným nabytím pozemků

parc. č. 1572/30 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 258 m^2, jehož součástí je stavba bez čp/če, sestávající ze zděné části, včetně podezdívky a neopláštěného dřevěného přístřešku bez podezdívky

parc. č. 1572/31 (ostatní plocha, dráha) o výměře 247 m^2

parc. č. 1572/33 (ostatní plocha, dráha) o výměře 3739 m^2, včetně nízké betonové rampy před lávkou přes kolejiště a

parc. č. 1572/38 (ostatní plocha, dráha) o výměře 23 m^2, včetně stavby dlážděného chodníku z kamenných kostek, vše v katastrálním území Čakovice, obec Praha, zapsaných v KN na LV 1509 z vlastnictví společnosti České dráhy, a.s., IČO: 70994226, se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1, do vlastnictví hlavního města Prahy za celkovou kupní cenu ve výši 10.779.454,40 Kč, vč. DPH, 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 na úplatné nabytí pozemků 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-57719
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP