

Městská část Praha 1

se sídlem: Vodičkova 18, Praha 1, PSČ 115 68

IČ: 00063410

zastoupená: panem Mgr. Pavlem Čížinským, starostou

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Rytířská 29,

dále uváděná jako „**pronajímatel**“

a

Zakládání Group a.s.

se sídlem: Thámová 181/20, 186 00 Praha 8

IČ: 61858013

zastoupená: na základě plné moci ze dne 13.07.2016 panem Eduardem Keslem

dále uváděná jako „**nájemce**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

**SMLOUVU O NÁJMU NEMOVITÉ VĚCI ZA ÚČELEM UMÍSTĚNÍ ZAŘÍZENÍ
STAVENIŠTĚ**

A MÍSTA PRO JEŘÁB

č. CES: 2019/0052

I.

1. Pronajímateli byl na základě zákona č. 172/1991 Sb. a dále na základě vyhlášky HMP č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, svěřen **pozemek parc. č. 39 a pozemek parc. č. 45/3, vše k. ú. Nové Město, obec Praha 1**, které jsou zapsány na LV č. 1271 pro katastrální území Nové Město, obec Praha 1 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha.

2. Pronajímatel v souladu se svými ostatními závazky pronajímá touto smlouvou nájemci na základě usnesení Rady MČ Praha 1 č. UR19_0093 ze dne 07.02.2019, které je Přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy **část pozemku parc. č. 39 a část pozemku 45/3, vše k. ú. Nové Město, obec Praha 1** o výměře 100 m², vyznačenou na situačním plánu uvedeném jako Příloha č. 2 této smlouvy (dále též předmět nájmu), a to pro účely umístění zařízení staveniště a místa pro jeřáb.

II.

1. Doba nájmu byla sjednána na dobu určitou, tj. od **14.02.2019** do **31.10.2020**.

2. V případě, že nájemce bez předchozí dohody překročí sjednanou dobu nájmu o další den nebo více dnů, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý další započatý den prodlení s vrácením předmětu nájmu.

III.

1. Smluvní strany se dohodly na ceně stanovené na základě znaleckého posudku č. 131/3358/18 ze dne 27.11.2018 vyhotoveném Ing. Janem Fujáčkem, který je Přílohou č. 3 a nedílnou součástí této smlouvy, za dobu pronájmu ve výši 12,40 Kč/m²/den. Cena pronájmu za 100 m² za den činí 1.240 Kč (slovy: jeden tisíc dvě stě čtyřicet korun českých). Měsíční splátky nájemného jsou uvedeny v rozpisu, který tvoří Přílohu č. 5 a je nedílnou součástí této smlouvy.

2. Měsíční nájemné se nájemce zavazuje platit pronajímateli nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, který předchází kalendářnímu měsíci, za které se nájemné platí. První platba nájemného je splatná nejpozději 5 dnů od účinnosti této smlouvy do užívání. Za den úhrady nájemného se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účet pronajímatele pod variabilním symbolem pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Způsob platba nájemného se sjednává bezhotovostní formou.

3. Od roku 2020 bude celková částka valorizována dle míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí rok.

4. Při prodlení s placením uvedené částky zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení ve výši určené obecně závaznými právními předpisy.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele:

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu v dohodnutém termínu a umožnit mu realizaci účelu nájmu.

2. Pronajímatel se zavazuje ponechat předmět nájmu po dobu nájmu v nezměněném stavu a neprovádět žádné úpravy, které by mohly jakkoli změnit účel nájmu či jinak ohrozit zájmy nájemce, a to až do skončení doby nájmu.

Práva a povinnosti nájemce:

1. Nájemce je na základě této smlouvy oprávněn využít předmět nájmu k vybudování stěny, která má sloužit jako zábrana proti úniku hluku a prachu mimo staveniště, s účelem ochrany rezidentů a uživatelů okolních objektů, osob, zařízení a dopravních prostředků v přilehlé nemovitosti.

2. Nájemce není oprávněn předmět nájmu pro realizaci účelu nájmu bez předcházející dohody s pronajímatelem nijak upravovat či uzpůsobovat, nijak do něj zasahovat nebo jej měnit.

3. Po ukončení nájmu je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a v tomto stavu musí být předán pronajímateli. Pokud nájemce tuto povinnost nesplní, má pronajímatel právo na náhradu škody.

4. Nájemce je povinen předmět nájmu využít pouze v rozsahu a k účelu stanovenému touto smlouvou a není oprávněn ho přenechat do užívání třetí osobě.

5. Nájemce je povinen po dobu nájmu dodržovat veškeré platné bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy. Nese odpovědnost za škodu na vnesených movitých věcech a odpovědnost za škodu na nemovité věci, vzniklou vlastním zaviněním.

6. Nájemce je povinen předmět nájmu řádně užívat a provádět vlastním nákladem jeho běžnou údržbu včetně zajištění pořádku a udržování čistoty včetně okolí předmětu nájmu. Území je nájemce povinen uklízet a čistit každý den, ve kterém budou probíhat stavební práce. Úklid započne jednu hodinu před západem slunce, přičemž v bezdeštném dni budou z plochy území smety nečistoty a následně bude území spláchnuto rozptýleným proudem vody, v deštivém dni bude provedeno pouze spláchnutí území.

7. Nájemce bere na vědomí, že je zakázáno parkovat na pozemku parc. č. 39 a 45/3, vše k. ú. Nové Město, obec Praha 1 osobními vozidly zaměstnanců, dodavatelů a třetích osob.

8. Za každé jednotlivé nesplnění některé z povinností uložených nájemci v ustanoveních tohoto článku je pronajímatel oprávněn uložit nájemci pokutu ve výši 1000,- Kč, a to za každé jedno porušení v jednom kalendářním dni.

9. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli veškerou majetkovou i nemajetkovou újmu způsobenou probíhající rekonstrukcí na pozemku parc. č. 38 a parc. č. 37, vše k. ú. Nové Město, obec Praha 1, jehož součástí je budova č. p. 826, k. ú. Nové Město, obec Praha 1.

V.

1. Ukončení platnosti smlouvy před uplynutím doby lze sjednat písemnou dohodou smluvních stran.

2. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce využívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, a dále v případě, že předmět nájmu zanikl.

3. Nájemce má právo odstoupit od smlouvy v případě, že ztratil způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal, a dále, dojde-li na jeho straně k takové skutečnosti, pro kterou není možné naplnit účel nájmu. Tuto skutečnost je však povinen oznámit pronajímateli ihned, jakmile se o ní dozvěděl.

4. Při odstoupení od smlouvy za výše uvedených podmínek nemá žádná ze smluvních stran právo domáhat se náhrady škody.

5. Na základě dohody smluvních stran se v případě ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy uhrazené nájemné nevrací.

6. Pronajímatel má právo vypovědět nájem s okamžitou platností, pokud dojde k porušení čl. VI odst. 7 této smlouvy.

VI.

Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se vztahy pronajímatele a nájemce řídí obecně závaznými právními předpisy. Veškeré změny a doplňky k této smlouvě mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku.

VII.

1. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, každé s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení.

2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv Ministerstva vnitra ČR, v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

3. Pokud některé otázky tato smlouva neupravuje, řídí se právní vztahy účastníků platnými a účinnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejm. pak z. č. 89/2012 Sb.

4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle a že souhlasí s jejím obsahem. Na důkaz toho připojují své podpisy.

5. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 z. č. 89/2012 Sb. a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

6. Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena v souladu s jejich pravou a svobodnou vůlí a v souladu s platnými právními předpisy, že se s celým obsahem včetně příloh seznámily a celý text je oběma stranám jasný a srozumitelný, smlouva byla uzavřena svobodně, vážně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz tohoto prohlášení připojují obě strany níže své podpisy.

7. Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla vedena v centrální evidenci smluv pronajímatele, která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu této smlouvy a datu jejího podpisu a je přístupná v souladu se zák. č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

8. Pronajímatel podpisem této smlouvy osvědčuje, že jsou v případě tohoto právního jednání splněny podmínky uvedené v ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, v platném znění.

9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

Příloha č. 1 – usnesení Rady MČ Praha 1 č. UR19_0093 ze dne 07.02.2019

Příloha č. 2 – situační plán

Příloha č. 3 – kopie znaleckého posudku č. 131/3358/18 ze dne 27.11.2018

Příloha č. 4 – plná moc nájemce

Příloha č. 5 – rozpis měsíčních splátek

V Praze dne 13.02.2019

Pronajímatel:
Městská část Praha 1

Mgr. Pavel Čížný
starosta MČ Praha 1

Nájemce:
Zakládání Group a.s.

.....
Eduard Kesl
na základě plné moci ze dne 13.07.2016



Městská část Praha 1

Rada městské části

USNESENÍ

7. schůze

číslo UR19_0093

ze dne 07.02.2019

Pronájem části pozemku parc. č. 39 a 45/3, vše k. ú. Nové Město, obec Praha 1 o výměře 100 m² za účelem vybudování záboru pro umístění zařízení staveniště a místa pro jeřáb (hotel Evropa)

Rada městské části

1. bere na vědomí

žádost ze dne 28.11.2018 od společnosti Zakládání Group a.s., se sídlem Thámova 181/20, 186 00 Praha 8, IČ:61858013 uvedenou v příloze č. 1 tohoto usnesení uložené v OVO

2. schvaluje

pronájem 100 m² části pozemku parc. č. 39 a 45/3, vše k. ú. Nové Město, obec Praha 1 od 14.02.2019 do 31.10.2020 pro společnost Zakládání Group a.s., se sídlem Thámova 181/20, 186 00 Praha 8, IČ: 61858013 za účelem umístění zařízení staveniště a místa pro jeřáb za nájemné ve výši 12,40 Kč/m²/den podle zásad smlouvy o nájmu nemovité věci za účelem umístění zařízení staveniště a místa pro jeřáb uvedených v příloze č. 2 tohoto usnesení uložené v OVO

3. ukládá

uzavřít nájemní smlouvu dle bodu 3) tohoto usnesení

3.1 Zodpovídá: **Mgr. Pavel Čižinský,**
starosta MČ P1

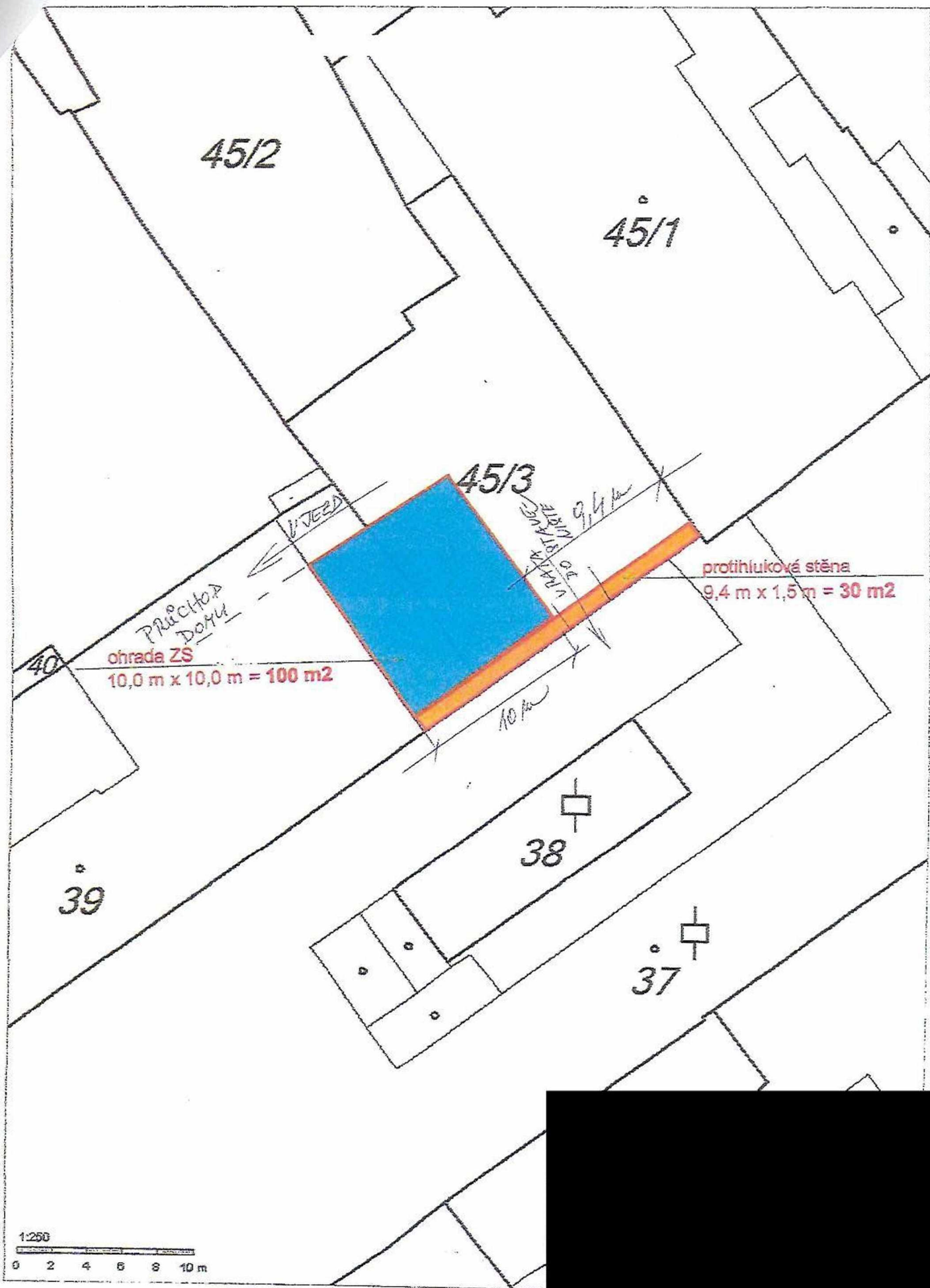
Termín: 29.03.2019

Mgr. Pavel Čižinský
starosta městské části Praha 1

Ing. Petr Hejma
1. místostarosta městské části Praha 1

zpracoval:
předkládá:
bod jednání:

Mgr. Veronika Vejrašková, Referent správy nemovitostí
Mgr. David Bodeček, člen RMČ P1
BJ2019/0173



45/2

45/1

45/3

protihluková stěna
9,4 m x 1,5 m = 30 m²

Přístup domů
ohrada ZS
10,0 m x 10,0 m = 100 m²

VJEZD

10 m

38

39

37

1:250
0 2 4 6 8 10 m

ZNALECKÝ POSUDEK

č. [REDAKCE]

určení výše obvyklého nájemného části pozemku p.č. 39 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 863 m² a p.č. 45/3 (ostatní plocha) o výměře 320 m², to vše v k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha



Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 1
Úřad městské části Praha 1
Odbor technické a majetkové správy
Vodičkova 681/18
115 68 Praha 1

Účel znaleckého posudku:

určení výše obvyklého nájemného pozemků

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., podle stavu ke dni 22.11.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Fujáček
[REDAKCE]

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Znalecký posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních. Z toho 3 vyhotovení obdrží objednatel znaleckého posudku a 1 vyhotovení bude uloženo v archivu znalce.

V Praze 27.11.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

znalecký posudek – určení výše obvyklého nájemného - části pozemku p.č. 39 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 863 m² a p.č. 45/3 (ostatní plocha) o výměře 320 m², to vše v k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Dle zadání zástupce objednatele znaleckého posudku je výše nájemného za zábor pozemků určena za 1 kalendářní den.

Vstupní rozvaha

Způsoby oceňování majetku a služeb (zákon č. 151/1997 Sb. - zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů):

1. Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.
2. Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
3. Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná
4. Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
5. Jiné způsoby oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:
 - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu,

- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jím též ocenění věci z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, která vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, která vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) ocenění sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 39 (část), 45/3 (část)
Adresa předmětu ocenění: Jindřišská
110 00 Praha 1
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Nové Město

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena za přítomnosti zástupce objednatele znaleckého posudku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- a) objednávka MČ Praha 1 č. [REDAKOVANÉ]
- b) výpis z KN Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, LV č. 1271, k.ú. Nové Město
- c) informace o stavbě a pozemku z náhledu do KN
- d) kopie katastrální mapy
- e) ortofotomapa
- f) cenová mapa pozemků pro rok 2018
- g) situace – zábor pro umístění zařízení staveniště a pro umístění protihlukové stěny
- h) žádost o uzavření nájemní smlouvy k umožnění umístění zařízení staveniště a pro umístění protihlukové stěny
- i) územní plán obce
- j) prohlídka nemovité věci

- k) fotodokumentace
- l) údaje o dosažených cenách nemovitostí z KN
- m) informace zjištěné z veřejně dostupných zdrojů
- n) informace sdělené zástupcem objednatele posudku
- o) zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

5. Vlastnické a evidenční údaje

List vlastnictví LV č. 1271, k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Část A LV – Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

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

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 1, Vodičkova 681/18, Nové Město, 110 00 Praha 1

Část B LV – Nemovitosti

Pozemek p.č. 39 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 863 m²

Součástí pozemku je stavba: Nové Město, čp. 828, bydlení

Pozemek p.č. 45/3 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 320 m²

Část B1 LV – Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Věcné břemeno - průchod a průjezd přes pozemky - sml. čl. II

Oprávnění pro: pozemek p.č. 45/3

Povinnost k: pozemek p.č. 42/1, 44, 45/2

Část C LV – Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Věcné břemeno chůze a jízdy – užívání části pozemku pro zajištění přístupu, zásobování a užívání budovy - sml. čl. 3 - 6, dle GP č. 1245-5/2005

Oprávnění pro: pozemek p.č. 37

Povinnost k: pozemek p.č. 45/3

Část D LV – Poznámky a další obdobné údaje

Určení právního vztahu soudem a domu čp. 828

Změna výměr obnovou operátu – pozemek p.č. 39

Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha (CZ0100)
Obec:	Praha (554782)
Katastrální území:	Nové město (727181)

6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o část pozemku p.č. 39 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 863 m² a p.č. 45/3 (ostatní plocha) o výměře 320 m², to vše v k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Lokalita má veškerou občanskou vybavenost. Je dobře dopravně dostupná prostředky městské hromadné dopravy. Ulice Jindřišská navazuje na Václavské náměstí. Jedná se o centrum hlavního města.

Části pozemků p.č. 39 a p.č. 45/3 jsou částmi vnitřního dvora tvořeného budovami stojícími v ulici Jindřišská a Václavské náměstí. Jedná se o zpevněné plochy vnitřního dvora. Pozemky p.č. 39 a p.č. 45/3 jsou přístupné z ulice Jindřišská, přes pozemky p.č. 42/1, 44, 45/2, které jsou ve vlastnictví jiného subjektu. Zařízení staveniště bude umístěno na nezastavěné části pozemku p.č. 39 a při hranici pozemku p.č. 45/3 s pozemkem p.č. 37, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti čp. 826 (hotel Evropa), bude umístěna protihlukové stěna. Zařízení staveniště (zábor o výměře 32 m²) a protihluková stěna (zábor o výměře 30 m²) slouží pro dostavbu objektu občanské vybavenosti čp. 826 (hotel Evropa).

Podle územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy jsou pozemky umístěné v území sloužící pro smíšené (kombinované) využití ploch v centrální části města a centrech městských čtvrtí, zejména občanské vybavení a bydlení (SMJ - smíšené městského jádra). Pozemky se nacházejí v památkové rezervaci v hl. m. Praze (Městské památkové rezervaci), v území se zákazem výškových staveb.

Územní plán:

SMJ - smíšené městského jádra

Hlavní využití:

Smíšené (kombinované) využití ploch v centrální části města a centrech městských čtvrtí, zejména občanské vybavení a bydlení.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, stavby pro administrativu, školy, školská, vysokoškolská a ostatní vzdělávací zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, sportovní, kulturní, zábavní, církevní zařízení, zařízení zdravotnická a sociálních služeb, stavby pro veřejnou správu, nerušící služby, zařízení a plochy pro provoz PID.

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 pro osobní automobily.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s hrubou podlažní plochou nepřevyšující 80 000 m², hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, drobná nerušící výroba, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů.

Veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení a malé sběrné dvory v případě, že posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí s plochou SV a že nebude narušena struktura souvisejícího území.

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.

7. Obsah znaleckého posudku**OBVYKLÉ NÁJEMNÉ**

Pozemek p.č. 39 (část)

Pozemek p.č. 45/3 (část)

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.

OBVYKLÉ NÁJEMNÉ

Nájemné, jehož výše splňuje definici obvyklé ceny majetku a služby, uvedenou v § 2 odst.1 zákona č. 151/1997 o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 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 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 věci a určí se porovnáním.

STANOVENÍ HODNOTY METODOU POROVNÁVACÍ

Ve srovnávací metodě, která má největší váhu s ohledem na situaci na trhu nemovitých věcí se v principu jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných nájmu srovnatelných svým charakterem a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitých věcí. Závěrem tohoto hodnocení je odhadovaná výše nájmu se zohledněním současné situace na trhu.

K datu ocenění není na trhu dostatečné množství porovnatelných nájmu pozemků. Vzhledem k tomu nelze tuto metodu použít.

STANOVENÍ HODNOTY Z OBVYKLÉ CENY POZEMKUObvyklá cena - pozemek p.č. 39, 45/3Porovnávací hodnota

V rámci provedení analýzy trhu nebyl získán vzorek cen pozemků, které byly obchodovatelné v dané lokalitě v poslední době. Vzhledem k tomu nelze tuto metodu použít.

Cenová mapa pozemků

Ceny uvedené v cenové mapě pozemků hlavního města Prahy jsou každoročně aktualizovány na základě vývoje cen v jednotlivých lokalitách dle uskutečněných prodejů.

Cenová mapa pozemků pro Hlavní město Prahu pro rok 2018

Pozemek p.č. 39	56 470,- Kč/m ²
Pozemek p.č. 45/3	56 470,- Kč/m ²

Okolní pozemky pro SMJ (dle územního plánu)

Václavské nám.	56 470,- Kč/m ²
ul. Vodičkova	54 490,- Kč/m ²
ul. Jindřišská	50 520,- Kč/m ²
ul. Opětalova	48 890,- Kč/m ²
ul. Panská	56 470,- Kč/m ²

S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti určuji obvyklou cenu pozemků ve výši ceny dle cenové mapy pozemků, tj. ve výši 56 470,- Kč/m².

Výpočet simulovaného nájemného z obvyklé ceny pozemku

Výši nájmu pozemku ovlivňuje způsob využití pozemku dle územního plánu a dle skutečného využívání. U větších pozemků jsou jednotkové ceny obvykle nižší než u menších pozemků.

Stanovení výše nájmu pozemku je odvozováno procentní sazbou z ceny pozemku.

Výše nájmu pro pozemky se pohybuje v relacích 4 - 8 % (roční podíl z ceny pozemku).

Při horní hranici rozpětí se pohybují nájmy pozemků pro administrativní budovy, obchodní domy, parkoviště, čerpací stanice apod. Při dolní hranici nájmy pro školství, nevýdělečnou činnost, bydlení.

V tomto případě, vzhledem k umístění pozemků a účelu nájmu, uvažuji hodnotu 8 % z ceny pozemku.

C. REKAPITULACE

Úkolem zpracování posudku bylo určit výši obvyklého nájemného - části pozemku p.č. 39 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 863 m² a p.č. 45/3 (ostatní plocha) o výměře 320 m², to vše v k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Dle předložené analýzy a v návaznosti na zjištěné skutečnosti určuji obvyklé nájemné výše uvedené nemovité věci ve výši

Pozemek p.č. 39 (část)

397,- Kč/den

slovy: Třístadevadesátsedm Kč

Pozemek p.č. 45/3 (část)

372,- Kč/den

slovy: Třístasedmdesátdva Kč

V Praze 27.11.2018

Ing. Jan Fujáček
[REDAKOVANÉ]

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 1.4.1983 pod č.j. Spr. 233-81-1 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady (nemovitostí).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. [REDAKCE] znaleckého deníku.

„Znalecký posudek č. [REDAKCE] je vyhotoven v souladu s ustanovením § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec Ing. Jan Fujáček prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.“

E. SEZNAM PŘÍLOH

- a) výpis z KN Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, LV č. 1271, k.ú. Nové Město
- b) kopie katastrální mapy
- c) ortofotomapa
- d) cenová mapa pozemků pro rok 2018
- e) situace – zábor pro umístění zařízení staveniště a pro umístění protihlukové stěny
- f) mapa okolí

PLNÁ MOC

Zplnomocňuji pana Eduarda Kesla, nar.: [REDACTED] k veškerým úkonům vč. jednání s orgány státní správy k uzavírání smluv, podpisovým oprávněním na vzdání se práva na odvolání a k přebírání dokladů v souvislosti s vydáním Rozhodnutí o zvláštním užívání pozemních komunikací (zábory veřejného prostranství), k vyřizování povolení vjezdu, parkování a dalších činností, souvisejících se stavebně inženýrskými pracemi pro akce realizované společností Zakládání Group a.s., v hlavním městě Praze.

V Praze dne: 12.7.2016

Zmocnitel:
Zakládání Group a.s.
Thámová 181/20, 186 00 Praha 8 - Karlín
IČ: 61858013

[REDACTED]
ing. Zdeněk Rajaj
předseda představenstva
[REDACTED]

[REDACTED]
ing. Zdeněk Studený
člen představenstva
[REDACTED]

Plnou moc přijímám, dne:

13.7.2016

Zmocněnec:
Eduard Kesl
Ratibořská 753/28, 181 00 Praha 8
IČ: 15319288

[REDACTED]

[REDACTED]

Rozpis měsíčních splátek (příloha č. 5 SML)		
	počet dní	měsíční výše nájemného za 12,40 Kč/den za 100 m ²
únor 2019 (14.02.2019-28.02.2019)	15	18600
březen 2019	31	38440
duben 2019	30	37200
květen 2019	31	38440
červen 2019	30	37200
červenec 2019	31	38440
srpen 2019	31	38440
září 2019	30	37200
říjen 2019	31	38440
listopad 2019	30	37200
prosinec 2019	31	38440
leden 2020	31	38440
únor 2020	29	35960
březen 2020	31	38440
duben 2020	30	37200
květen 2020	31	38440
červen 2020	30	37200
červenec 2020	31	38440
srpen 2020	31	38440
září 2020	30	37200
říjen 2020 (do 31.10.2020)	31	38440

