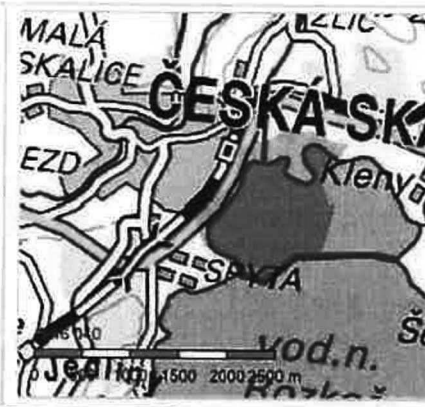


Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1650/12
Obec:	Česká Skalice [57399012]
Katastrální území:	Česká Skalice [621684]
Číslo LV:	232
Výměra [m ²]:	1439438
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	vodní nádrž umělá
Druh pozemku:	vodní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

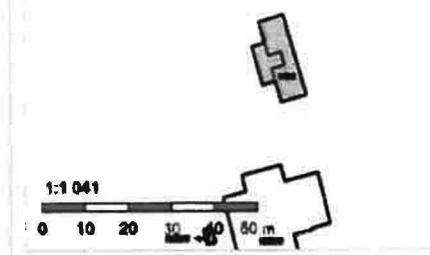
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Náchod](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.06.2020 07:00:02.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1650/2
Obec:	Česká Skalice [573990]
Katastrální území:	Česká Skalice [621684]
Číslo LV:	232
Výměra [m ²]:	147
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	vodní nádrž umělá
Druh pozemku:	vodní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

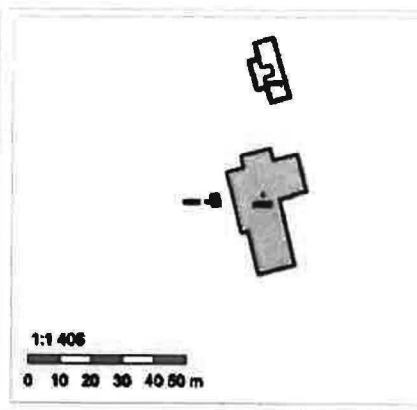
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Náchod](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.06.2020 07:00:02.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>1650/3</u>
Obec:	<u>Česká Skalice [573990]</u>
Katastrální území:	<u>Česká Skalice [621684]</u>
Číslo LV:	<u>232</u>
Výměra [m ²]:	585
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<u>bez čp / č. ev., objekt občanské vybavenosti</u>



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8; Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.06.2020 07:00:02.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1650/4
Obec:	Česká Skalice [573990]
Katastrální území:	Česká Skalice [621684]
Číslo LV:	232
Výměra [m ²]:	6
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., stavba technického vybavení

Generování náhledu



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

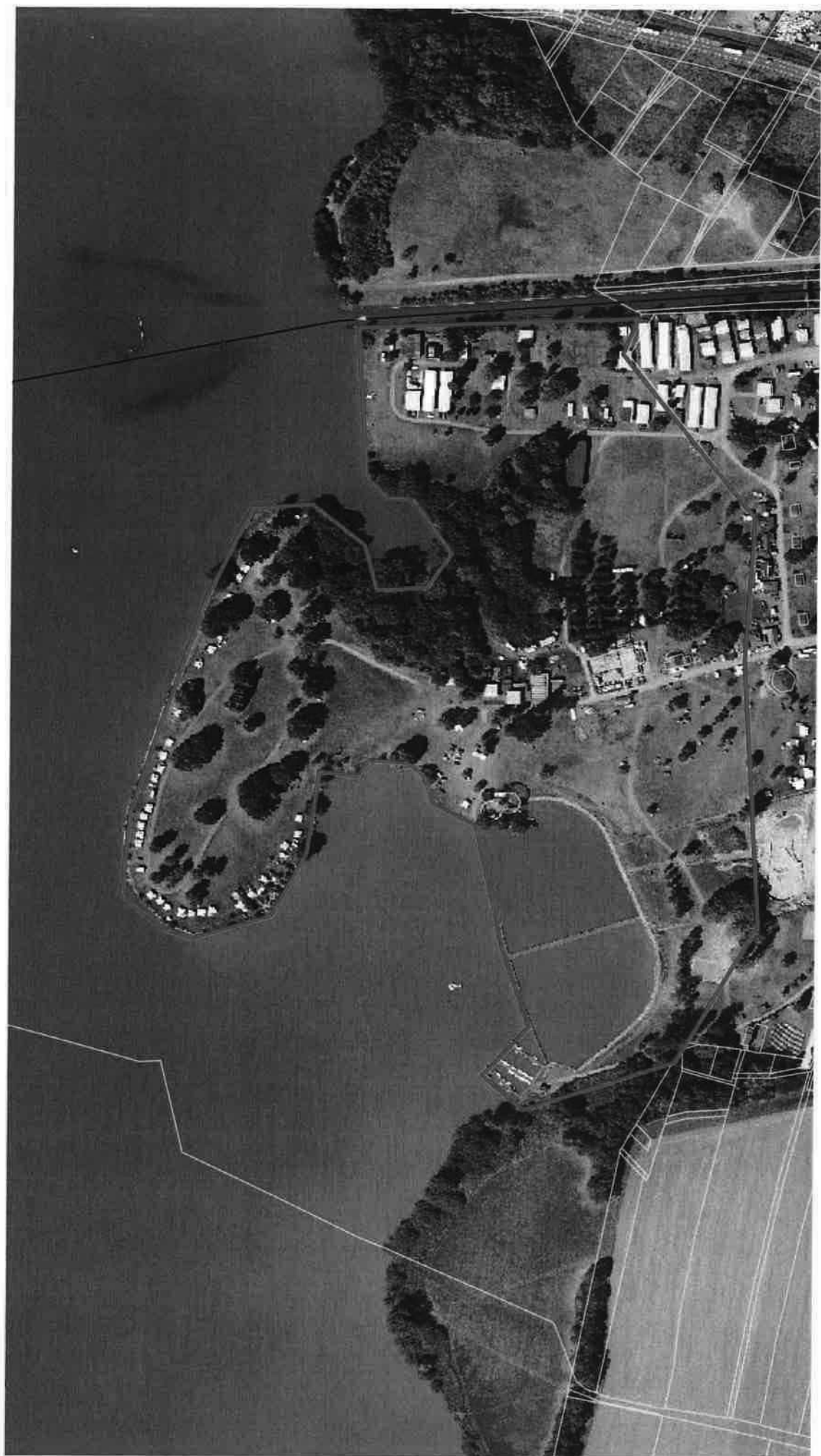
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.06.2020 07:00:02.

Příloha 2



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4533/111/2020

O ceně obvyklého nájemného za pozemky č. parc. 1650/2 vodní plocha, č. parc. 1650/3 a č. parc. 1650/4 zastavěné plochy a nádvoří, které jsou zastavěny komerčními objekty a část pozemkové parcely č. parc. 1650/1 - vodní plocha, která je využívána jako stanová, plážová a ostatní plocha v obci a katastrálním území Česká Skalice.



Objednatel znaleckého posudku:

Povodí Labe, státní podnik, IČ 70890005
Víta Nejedlého 951
500 03 Hradec Králové

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklého nájemného

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. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 21.5.2020 znalecký posudek vypracoval:

Počet stran 13 včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hradci Králové 21.5.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklého nájemného k pozemkovým parcelám č. parc. 1650/2, č. parc. 1650/3, č. parc. 1650/4 a části pozemkové parcely č. parc. 1650/1 v obci a katastrálním území Česká Skalice.

2. Základní informace

1. Pozemky zastavěné komerčními objekty restauracemi

Název předmětu ocenění: č. parc. 1650/2, č. parc. 1650/3 a č. parc. 1650/4

Adresa předmětu ocenění: T.G.Masaryka
552 03 Česká Skalice

Kraj: Královéhradecký

Okres: Náchod

Obec: Česká Skalice

Katastrální území: Česká Skalice

Počet obyvatel: 5 078

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 532,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brnu) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 369,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Pozemek využívaný jako komunikace část č. parc. 1650/1

Název předmětu ocenění: Část pozemku č. parc. 1650/1

Adresa předmětu ocenění: T.G.Masaryka
552 03 Česká Skalice

Kraj: Královéhradecký

Okres: Náchod

Obec: Česká Skalice

Katastrální území: Česká Skalice

Počet obyvatel: 5 078

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 532,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 369,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Stanová, plážová a ostatní plocha část č. parc. 1650/1

Název předmětu ocenění: Část pozemku č. parc. 1650/1

Adresa předmětu ocenění: T.G.Masaryka
552 03 Česká Skalice

Kraj: Královéhradecký

Okres: Náchod

Obec: Česká Skalice

Katastrální území: Česká Skalice

Počet obyvatel: 5 078

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZCv = 532,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 369,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 21.5.2020 za přítomnosti pana Ducháče.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Objednávka č. A 600200619 ze dne 14.5.2020

Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Náchod LV č. 232

Snímek pozemkové mapy k.ú. Česká Skalice

Místní šetření uskutečněné znalcem

Informace získané znalcem na místě samém od pana Ducháče

5. Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 232

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu

Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí 500 03 Hradec Králové

k celku

6. Dokumentace a skutečnost

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o stanovení obvyklého nájemného pro část pozemkové parcely č. parc. 1650/1 vedenou v katastru nemovitostí ve druhu pozemku jako vodní plocha se způsobem využití vodní nádrž umělá. Část tohoto pozemku je využívána k rekreačním účelům jako stanová, plážová a ostatní plocha, dále jako plocha s místními komunikacemi a vybudovanými inženýrskými sítěmi. Dále se jedná o stanovení obvyklého nájemného za pozemky č. parc. 1650/2, č. parc. 1650/3 a č. parc. 1650/4, které jsou zastavěny stavbami jiných vlastníků a jedná se o komerční objekty - restaurace s technickým zázemím.

Pozemek č. parc. 1650/1 - jeho část využívaná k výše uvedeným účelům navazuje plynule na vodní plochu vodní nádrže Rozkoš. Přístup k pozemku je přes pozemky jiných vlastníků. Jde o vyhledávanou rekreační oblast, která zejména v letních měsících je hojně navštěvována a je součástí provozovaného autokempu. **Ne nepodstatným aspektem je však počasí, které je základním atributem k provozování tohoto typu rekreace.**

Pozemky se nacházejí v okrajové části města lokalitě určené platným územním plánem k rekreaci!

Pro účely stanovení nájemného byly pozemky rozděleny do třech skupin podle jejich využití a to na pozemky, které jsou zastavěny komerčními stavbami jiných vlastníků, na část pozemku č. parc. 1650/1, který je zastavěn komunikacemi a na část pozemku č. parc. 1650/1, který je užívaný jako stanová, plážová a ostatní plocha.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění dle § 2 odst. 1

9. Obsah znaleckého posudku

Pozemky zastavěné komerčními objekty restauracemi

1. Pozemky č. parc. 1650/2, č. parc. 1650/3, č. parc. 1650/4

Pozemek využívaný jako komunikace část č. parc. 1650/1

1. Pozemek č. parc. 1650/1 část užívaná jako komunikace

Stanová, plážová a ostatní plocha část č. parc. 1650/1

1. Pozemek č. parc. 1650/1 část užívaná jako stanová, plážová a ostatní plocha

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pozemky zastavěné komerčními objekty restauracemi

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - rekreační oblast	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	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	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,371$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,280$$

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	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,05
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	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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - negativní vlivy se neprojeví	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,683$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,936$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,874$$

1. Pozemky č. parc. 1650/2, č. parc. 1650/3, č. parc. 1650/4

Pozemek č. parc. 1650/2 vodní plocha je zastavěn restauračním zařízením ARCO DOLCE. Pozemek č. parc. 1650/3 zastavěná plocha a nádvoří je zastavěn restauračním zařízením RESTAURACE NA PLÁŽI a č. parc. 1650/4 zastavěná plocha a nádvoří je zastavěn stavbou technického vybavení příslušejícího k restauračnímu zařízení. Pozemky jsou přístupné přes pozemek č. parc. 1650/1 a další pozemkové parcely. Na pozemky jsou zavedeny jednotlivé inženýrské sítě. Pro účely stanovení nájemného jsou tyto pozemky oceněny jako pozemky stavební s komerčními stavbami obchodního typu.

Pozemky se nacházejí v obci a katastrálním území Česká Skalice v areálu Autocampingu Rozkoš.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 1,280$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 0,683$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,280 * 1,000 * 0,683 = 0,874$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	369,-	0,874		322,51	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	vodní plocha / zastavěná restaurací/	1650/2	147	322,51	47 408,97
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1650/3	585	322,51	188 668,35
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1650/4	6	322,51	1 935,06
Stavební pozemky - celkem			738		238 012,38

Pozemky č. parc. 1650/2, č. parc. 1650/3, č. parc. 1650/4 - zjištěná = 238 012,38 Kč
cena celkem

Pozemek využívaný jako komunikace část č. parc. 1650/1

1. Pozemek č. parc. 1650/1 část užívaná jako komunikace

Část pozemku č. parc. 1650/1 vodní plocha v obci a katastrálním území Česká Skalice, který je zastavěný místními komunikacemi v areálu Autocampingu Rozkoš. Tato část pozemku slouží jako obslužné komunikace pro přístup k jednotlivým komerčním objektům - restauracím a stanovým, plážovým a ostatním plochám. Pro účely stanovení nájemného jsou tyto plochy oceněny jako komunikace.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
III Vlivy snižující cenu	-0,30
P5. Komerční využití	
II Možnost komerčního využití a dálnice	0,90

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,360$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	369,-	0,360 1,000	132,84

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	vodní plocha / komunikace /	1650/1 část	5 086	132,84	675 624,24
Ostatní stavební pozemek - celkem			5 086		675 624,24

Pozemek č. parc. 1650/1 část užívaná jako komunikace - zjištěná cena celkem = 675 624,24 Kč

Stanová, plážová a ostatní plocha část č. parc. 1650/1

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,071$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,20
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - plocha využívaná ke stanování, postavení karavanů a s chatkami k rekreaci	III	0,10

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,792$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,848$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,792$

1. Pozemek č. parc. 1650/1 část užívaná jako stanová, plážová a ostatní plocha

Část pozemku č. parc. 1650/1 vodní plocha v obci a katastrálním území Česká Skalice, která je využívána jako plocha stanová, plážová a sportoviště je oceněna jako plocha určená k rekreaci pro účely stanovení nájemného. Pozemek je součástí Autocampingu Rozkoš a je užíván ke sportovní činnosti rekreačního typu a stanování.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,792$

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	369,-	0,50	0,792	1,000		146,12
Index trhu I_t je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	vodní plocha	1650/1 část	146 521	146,12		21 409 648,52
Jiný pozemek - celkem			146 521			21 409 648,52

Pozemek č. parc. 1650/1 část užívaná jako stanová, plážová a ostatní plocha - zjištěná cena celkem = 21 409 648,52 Kč

C. REKAPITULACE

Pozemky zastavěné komerčními objekty restauracemi

1. Pozemky č. parc. 1650/2, č. parc. 1650/3, č. parc. 1650/4

238 012,40 Kč

Pozemky zastavěné komerčními objekty restauracemi - celkem:

238 012,40 Kč

Pozemek využívaný jako komunikace část č. parc. 1650/1

1. Pozemek č. parc. 1650/1 část užívaná jako komunikace

675 624,20 Kč

Pozemek využívaný jako komunikace část č. parc. 1650/1 - celkem:

675 624,20 Kč

Stanová, plážová a ostatní plocha část č. parc. 1650/1

1. Pozemek č. parc. 1650/1 část užívaná jako stanová, plážová a ostatní plocha

21 409 648,50 Kč

Stanová, plážová a ostatní plocha část č. parc. 1650/1 - celkem:

21 409 648,50 Kč

Výsledná cena - celkem:

22 323 285,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

22 323 290,- Kč

slovy: Dvacetdvamilionůtřistadvacetřitisícdevětědevadesát Kč

D. Obvyklá hodnota - nájemného

Obvyklá hodnota - je stanovena v souladu s § 2 odstavce 1 zák. č. 151/1997 ve znění pozdějších předpisů.

Obvyklou cenou - hodnotou se předpokládá cena, která by byla dosažitelná při pronájmu nemovitosti v České republice v daném místě a čase. Nepřihlíží se při tom k mimořádným okolnostem to jest stav tísně pronajímatele a nájemce, osobních poměrů a pod.

Vzhledem ke skutečnosti, že v dané lokalitě neexistují souměřitelné nemovitosti, které by byly pronajímány a byly porovnatelné s předmětnými pozemkovými parcelami vychází znalec ze všeobecně platných standardů pro stanovení obvyklého nájemného. Nájemné je ve většině případů sjednáváno dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem a vychází se z ceny nemovitostí, které jsou předmětem pronájmu. Nájemné je stanovováno v rozmezí od 2 % do 8 % . I přes skutečnost, že znalci jsou známy pronájmy jednotlivých nemovitostí v jiných lokalitách, nelze tyto použít k porovnání, neboť se liší jak svým umístěním, využitím, vybavením jednotlivými inženýrskými sítěmi, přístupem a podobně. Vzhledem ke skutečnosti, že v daném případě jde o pronájem pozemků bez veškerého vybavení a dalších služeb znalec stanovuje výši nájemného pro jednotlivé typy pozemků dle skutečného užívání z hodnoty pozemků stanovené dle platného právního předpisu.

Pro pozemky zastavěné komerčními stavbami - restauracemi ve výši 8%

Pro část pozemku č. parc. 1650/1 užívanou jako komunikace ve výši 2 %

Pro část pozemku č. parc. 1650/1 užívanou jako plochu plážovou, stanovou a ostatní plochu využívanou jako sportoviště ve výši 3%

Pozemky č. parc. 1650/2, č. parc. 1650/3, č. parc. 1650/4	o celkové výměře 738 m ²	238 012,-
Kč/100*	8%	=
		19 041,- Kč

Část pozemku č. parc. 1650/1 užívaného jako komunikace o výměře 5 086 m ²	=	
675 624,- Kč/100	* 2%	=
		13 512,- Kč

Část pozemku č. parc. 1650/1 stanová, plážová plocha a ost. plocha o celkové výměře 146 521m ²	=	
21 409 649,- Kč/100	* 3%	=
		642 289,- Kč

C E L K E M		674 842,- Kč
--------------------	--	---------------------

Obvyklou hodnotu nájemného pozemkových parcel č. parc. 1650/2, č. parc. 1650/3, č. parc. 1650/4 a části pozemkové parcely č. parc. 1650/1 stanovují ve výši

	674 842,- Kč ročně
--	---------------------------

Slovy: šestsetšedesátčtyřitisícosemsetčtyřicetdvěkorunyčeské.

V Hradci Králové 21.5.2020

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.3.1987 čj.Spr. 1848/86 v oboru Ekonomika - odvětví - ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Jsem si vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4533/111/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4533/111/2020.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1650/2
 Obec: Česká Skalice 171900
 Katastrální území: Česká Skalice 1671204
 Číslo LV: 236
 Výměra [m²]: 1439438
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: vodní nádrž umělá
 Druh pozemku: vodní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu

Povodí Labe, státní podnik, Vltava Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové

Podíl

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název

rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Rozsah, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj

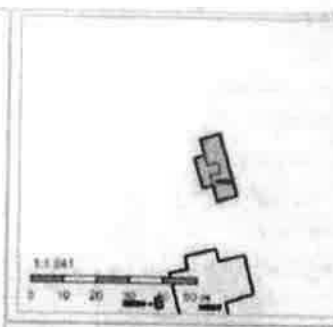
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 21.05.2020 05:00:00

© 2004 - 2020 Česká republika a katastrální úřad. Všechna práva vyhrazena. Podílí se na tvorbě katastrálního úřadu a poskytování služeb přímo na jeho území.

Vzdálenost: 58,2 km k 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	16502#
Obec:	Česká Skalice 16739501#
Katastrální území:	Česká Skalice 16210841
Číslo LV:	231
Výměra (m ²):	147
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	vodní nádrž umělá
Druh pozemku:	vodní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Labe, státní podnik, Vltava Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Rozsah, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod a.

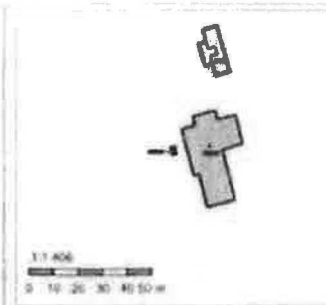
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 21.05.2020 05:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální - Pod úřadem 1800/09 Šolcova, 16011 Praha 6P
Podání určené katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na info@uzka.cz

Verze aplikace: 5.6.2 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1658/38
Obec:	Česká Skalice 152199018
Katastrální území:	Česká Skalice 152199018
Číslo LV:	231
Výměra (m ²):	585
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	baz (p / k. ev. občanské vybavenosti)



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Poznámka: v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod.

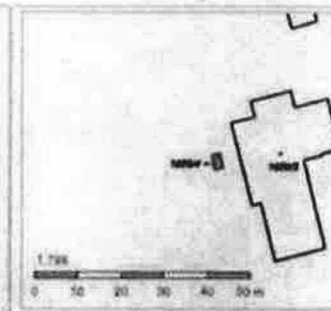
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 21.05.2020 07:00:02.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřičský a katastrální - Pod úřadem 160000, Skalský 15211, Víteň 84.
Podání určená katastrálním úřadům a pracovním zástupcům přímo na www.cuzk.cz

Verze aplikace: 5.6.2 build 9

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1650/4#
Obec:	Česká Skalice 15732201#
Katastrální území:	Česká Skalice 16216841
Číslo LV:	232
Výměra [m ²]:	6
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bst čp / z. n. v. stavba technického vybavení



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Labe, státní podnik, Vltava Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

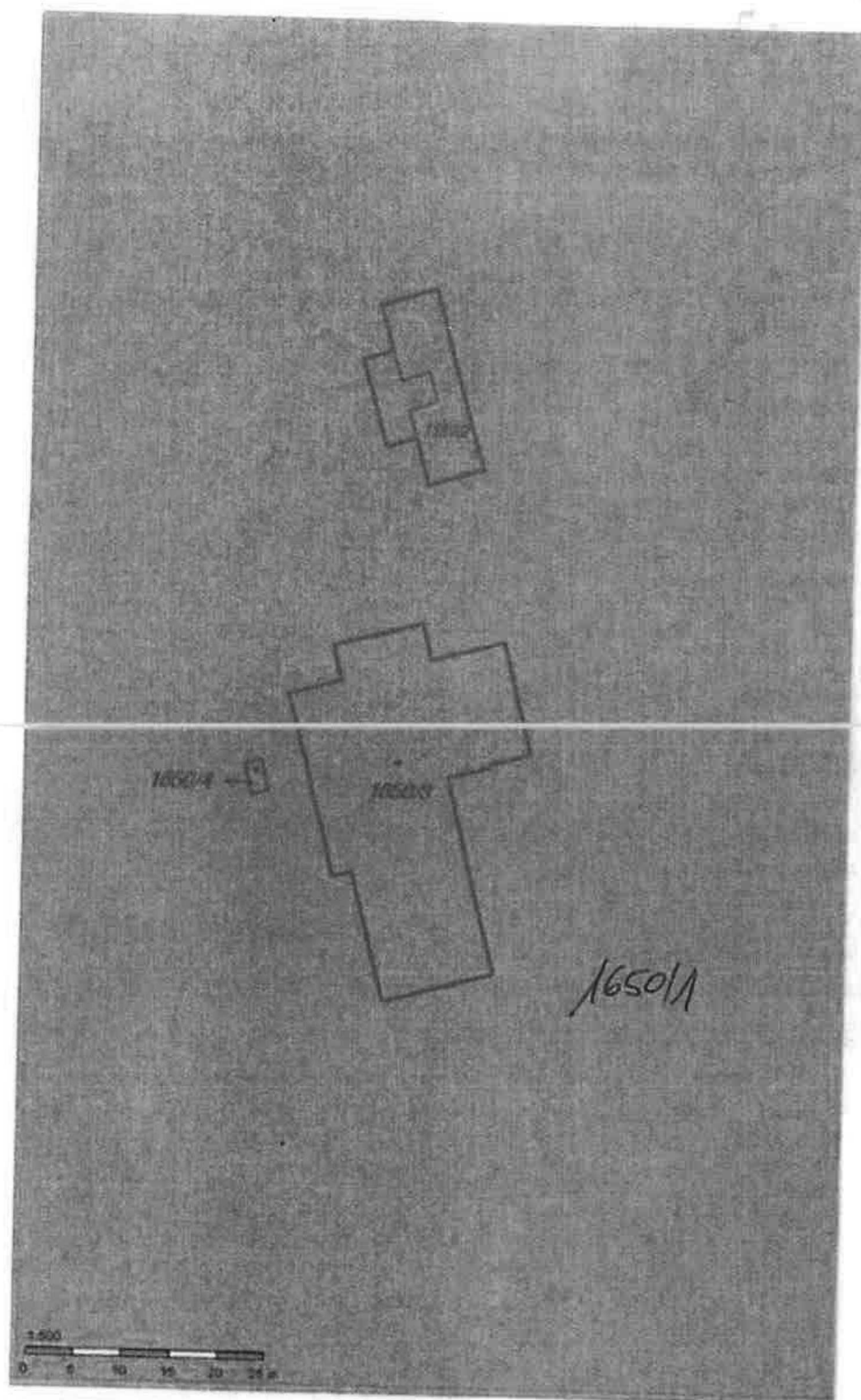
Rřízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj:

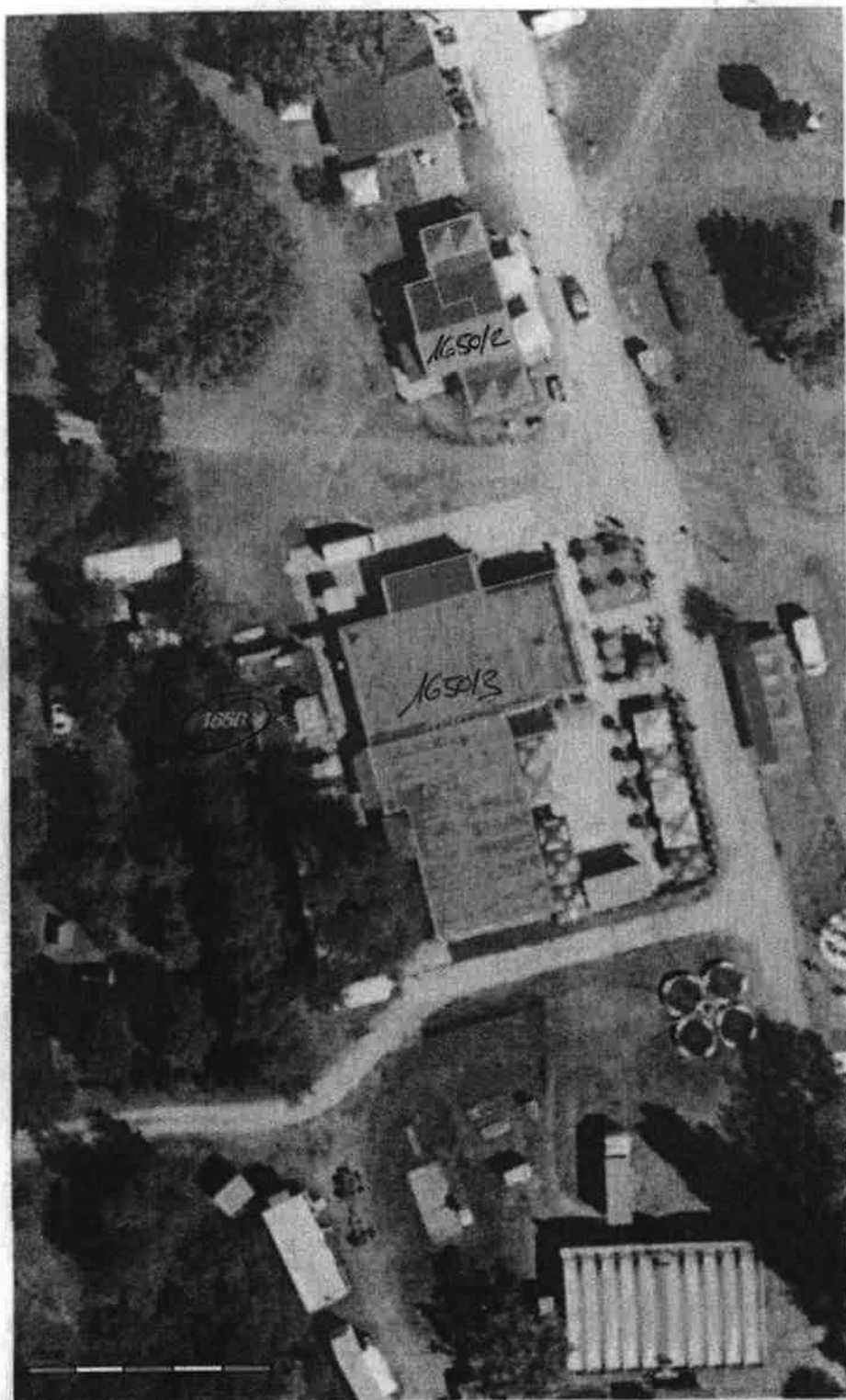
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Náchod.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 21.05.2020 07:00:02

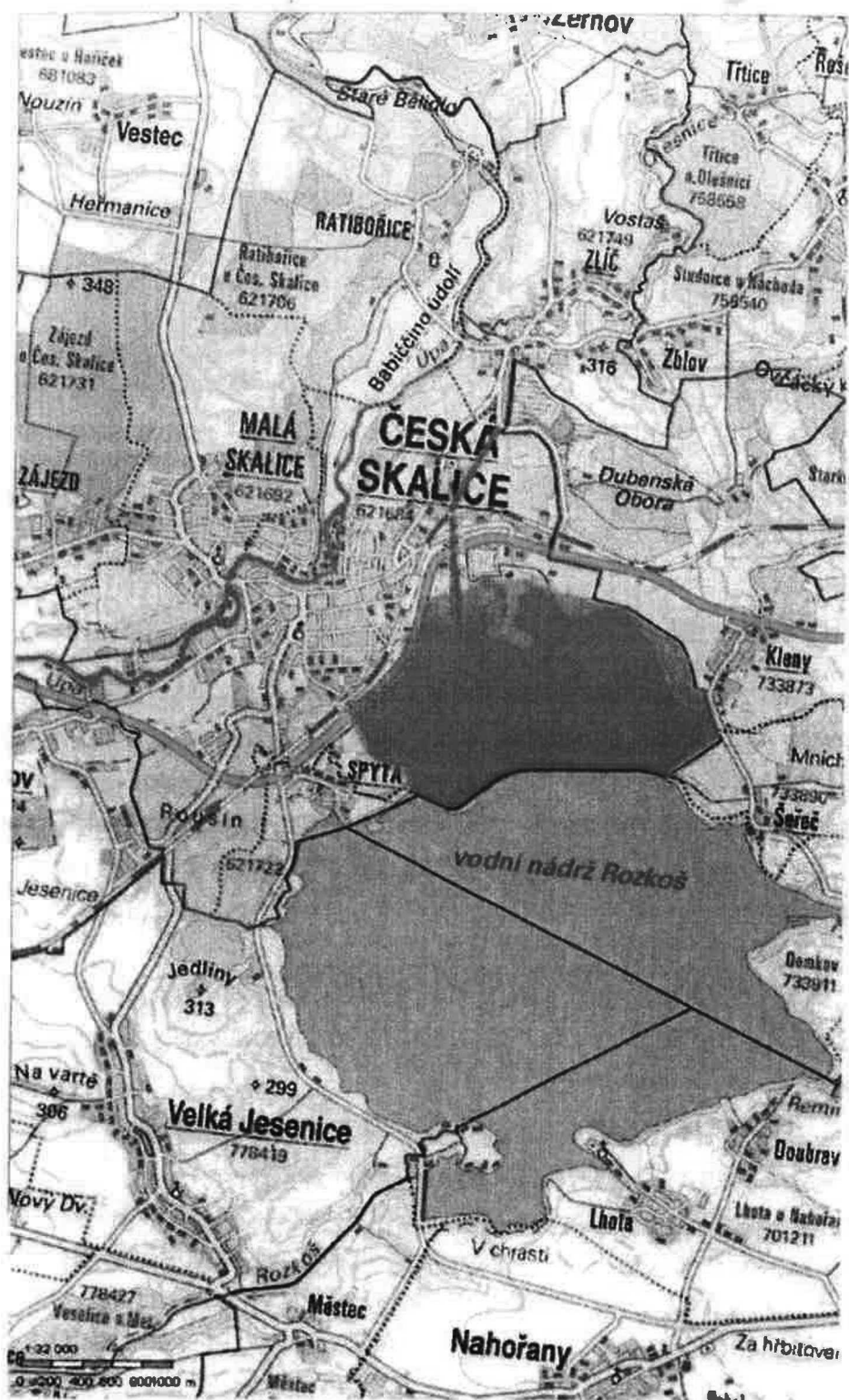
© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřičský a katastrální - Pod úřadem 1000/3, Královské 134/11 Praha 8
Podání určeno katastrálními údaji a pracovním zaslepením přímo na [www.cuzk.cz](#) nebo [www.mvcr.cz](#)

Verze aplikace: 5.6.2 build 0











***náměstek pro řízení sekce
Sekce vodního hospodářství***

V Praze dne 5. prosince 2019
Čj. 59180/2019-MZE-15112

59180/2019-MZE-15112



000323078304

Vážená paní starostko,

dopisem zn. MUCS/8059/2019/OTJ/TAJ ze dne 11. 11. 2019 jste požádala o stanovisko Ministerstva zemědělství (dále jen MZe) vykonávajícího funkci zakladatele Povodí Labe, státní podnik, (dále jen PLa) ve věci uzavření nové nájemní smlouvy mezi PLa a společností Autocamping Rozkoš, s.r.o. (dále jen ATC), jejímž vlastníkem je město Česká Skalice, na pozemky p. č. 1650/1, p. č. 1650/2, p. č. 1650/3 a p. č. 1650/4 vše v k.ú. Česká Skalice, a to optimálně na 35 let.

Z pozice zakladatele PLa Vám k tomuto sděluji, že proti věcnému záměru uzavření dlouhodobé nájemní smlouvy mezi PLa a ATC nemám námitky, ovšem za předpokladu, že budou splněny následující podmínky:

1. Umístění nezbytného technického zařízení v prostorách zátopy (inženýrské sítě – vodovod, kanalizace, elektro, veřejné osvětlení a účelové komunikace, mobiliář) a úpravy povrchu terénu lze akceptovat za podmínky, že v dalším stupni dokumentace budou navrženy tak, že v případě zatopení pozemku nedojde k jejich ohrožení. Nezbytné stavby občanského vybavení – sociální zařízení, umývárny, přečerpávací stanice odpadních vod budou navrženy tak, aby podlahy byly umístěny nad hladinou maximální zátopy a založení těchto objektů odolalo případnému zatopení.
2. Ve smlouvě bude ošetřeno možné trvalé zvýšení hladiny zásobního prostoru ze stávající hladiny 280,50 m n.m. o 20, případně 50 cm.

3. Výše nájmu bude stanovena jako vyšší z cen z aktualizovaného znaleckého posudku a současné ceny. Výše nájmu bude každoročně valorizována o inflaci.
4. Konečný provozovatel autokempu bude muset být odsouhlasen ze strany PLa.
5. Veškeré administrativní náklady spojené s uzavřením nájemní smlouvy bude hradit nájemce.
6. Budou splněny všechny náležitosti dané Metodickým pokynem k nakládání s určeným majetkem, ke kterému mají státní podniky Povodí právo hospodařit čj. 22215/2019-MZE-15112, případně pokynem, který tento pokyn nahradí.
7. Dle výše zmíněného metodického pokynu se nájemní smlouvy sjednávají na dobu maximálně 30 let. Sjednání delší doby může zakladatel povolit ve výjimečných případech při řádném zdůvodnění.
8. Budou vyřešeny podmínky, za kterých bude možné smlouvu předčasně ukončit v případě, že PLa bude pronajaté pozemky nutně potřebovat ke své činnosti.

Dále si po poradě s právním odborem MZe dovoluji upozornit na následující skutečnosti:

1. Právníká osoba, v tomto případě ATC, je subjektem nikoliv objektem práv a její pronájem/pacht není právně možný, proto doporučuji věnovat této oblasti zvýšenou pozornost.
2. V zájmu Vašeho města doporučuji s konečným provozovatelem řešit i otázku dopadů ukončení smluvního vztahu a stanovení povinné míry kvality vybavení po jeho skončení.

Toto stanovisko nenahrazuje souhlas zakladatele k nakládání s určeným majetkem.

S pozdravem

Vážená paní

starostka
MĚSTO ČESKÁ SKALICE
třída T. G. Masaryka 80
552 03 Česká Skalice



Ministerstvo zemědělství
Sekce vodního hospodářství

Čj. 810/2020-MZE-15112

Metodický pokyn

**Náležitosti žádosti státních podniků Povodí o vydání souhlasu zakladatele
k nakládání s určeným majetkem, ke kterému mají státní podniky Povodí právo
hospodařit**

Určeno pro: Povodí Vltavy, státní podnik
Povodí Labe, státní podnik
Povodí Moravy, s.p.
Povodí Odry, státní podnik
Povodí Ohře, státní podnik

Článek I

Obecná část

1. Úvodní ustanovení

Tento metodický pokyn upravuje pravidla předkládání a náležitosti žádosti státních podniků Povodí o vydání souhlasu zakladatele při nabývání majetku a při nakládání s určeným majetkem, ke kterému mají státní podniky Povodí právo hospodařit, podle zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“).

Jedná se o:

- a) schválení nakládání s určeným majetkem (§ 17 odst. 2 zákona v návaznosti na bod 6.5. Statutu státního podniku Povodí – dále jen „Statut“), včetně smluv o smlouvách budoucích;
- b) schválení nakládání s určeným majetkem formou dražby a výběrového řízení;
- c) předkládání návrhů k bezúplatnému převodu nemovité věci vládě České republiky dle ustanovení § 16 odst. 8 věty druhé zákona;
- d) schválení prodejí, směn, nájmu, pachtů a bezúplatných převodů vodních děl IV. kategorie TBD, které byly převedeny do práva hospodařit státních podniků Povodí v rámci „transformace ZVHS“, včetně smluv o smlouvách budoucích, které podléhají souhlasu zakladatele podle bodu 6.5. Statutu;
- e) nabývání majetku za cenu vyšší, než je cena zjištěná, podle bodu 5.3. Statutu.

2. Základní pravidla pro udělení souhlasu zakladatele

- a) Má-li podnik ve svém majetku nepotřebnou nemovitou věc, zveřejní tuto skutečnost na internetovém „Portálu veřejné správy“ po dobu minimálně 1 měsíce za účelem informovanosti organizačních složek státu a jiných státních organizací o možnosti převzít takovou nemovitou věc do jejich příslušnosti hospodařit;
- b) souhlas zakladatele vztahující se k výše uvedeným úkonům (kromě čl. I bod 1 písm. c)) vydává při nakládání s majetkem České republiky, ke kterému má právo hospodařit státní podnik Povodí, osoba pověřená jednat jménem zakladatele na základě rozhodnutí ministra zemědělství;
- c) žádost o udělení souhlasu předkládá spolu s doklady a dokumentací vždy příslušný státní podnik Povodí;
- d) všechny přílohy jsou k žádosti o udělení souhlasu zakladatele doloženy v listinné podobě, pokud není žádost podána elektronicky;
- e) žádost musí obsahovat podrobné, jasné vysvětlení důvodů zamýšlené dispozice, jednoznačné prohlášení o trvalé, případně dočasné nepotřebnosti majetku pro státní podnik Povodí, zdůvodnění zvolené právní formy a prohlášení, že zvolené majetkoprávní řešení je právně, ekonomicky a technicky nejvhodnější, případně informaci o tom, zda byla v minulosti na určený majetek čerpána dotace;
- f) úplata musí být stanovena na základě znaleckého posudku ne staršího než 1 rok v den podání žádosti, jehož zadavatelem je vždy státní podnik Povodí. Pokud před podáním žádosti dojde ke změně oceňovacího předpisu, musí být znalecký posudek aktualizován. Úplata opakujícího se plnění musí být kryta inflační doložkou, výši smluvních pokut (vyjma smluvních úroků z prodlení) je třeba v těchto případech odvodit od plateb krytých inflační doložkou, smluvní úroky z prodlení je třeba stanovit ve výši 0,2 % denně v případě veřejně prospěšných staveb, v ostatních případech pak ve výši 0,5 % denně. Případná odchylna musí být v žádosti řádně odůvodněna;
- g) sjednané smluvní podmínky a jiný postup státního podniku Povodí musí být vždy v souladu se zásadami transparentnosti, přiměřenosti, rovného zacházení a zákazu diskriminace;
- h) zakladatel si může vyžádat ve složitých případech stanovisko odboru právního Ministerstva zemědělství, případně stanovisko dozorcí rady příslušného státního podniku k zamýšlenému nakládání s určeným majetkem;
- i) v případě návrhu na snížení ceny určeného majetku podle bodu 6.11. Statutu musí být neprodejnost určeného majetku doložena zveřejněním záměru prodeje nebo dražby na webových stránkách státního podniku Povodí po dobu nejméně 30 dnů, na Centrální adrese – informačním systému o veřejných dražbách, ostatních nabídkách a veřejných zakázkách po dobu nejméně 30 dnů (www.centralniadresa.cz nebo www.centralni-adresa.cz), minimálně na jednom dalším internetovém portálu po dobu nejméně 30 dnů a minimálně jednou v regionálním a celostátním tisku;
- j) veškeré administrativní náklady (náklady na vypracování znaleckého posudku, náklady na vklad do katastru nemovitostí, daň z nabytí nemovitých věcí) by měly být zpravidla hrazeny druhou smluvní stranou. V opačném případě je třeba postup zdůvodnit;
- k) smlouvy uzavírané s obcemi, resp. kraji, musí obsahovat doložku podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, resp. § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů. Doložka bude ve smlouvě začleněna formou prohlášení druhé smluvní strany tak, aby případné pochybnosti nešly k tíži státního podniku Povodí;
- l) smlouvy podléhající uveřejnění v registru smluv musí obsahovat souhlas druhé smluvní strany s uveřejněním v rozsahu 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;

- m) zakladatel má právo si vyžádat předložení i dalších dokladů potřebných pro vydání souhlasu zakladatele (např. fotodokumentaci, stanovisko majitelů sousedních nemovitostí, že nebude dotčeno jejich užívací právo, vypořádání předkupních práv a další);
- n) zakladatel se vyjádří k podané žádosti o udělení souhlasu k nakládání s určeným majetkem ve vlastnictví státu vždy po kontrole její správnosti a úplnosti;
- o) zakladatel je oprávněn vyžádat si následně podepsanou smlouvu, případně další poklady, v rámci své kontrolní činnosti nebo časově omezit platnost svého souhlasu, pokud nebude smlouva do určité doby uzavřena.

Článek II

Podklady potřebné k udělení souhlasu zakladatele

1. Udělení souhlasu zakladatele k nakládání s určeným majetkem podle bodu 6.5. Statutu státního podniku Povodí

1.1. Prodej, směny a bezúplatné převody

Žádost o prodej, směnu a bezúplatný převod určeného majetku podle bodu 6.5. Statutu je nutné doložit:

- a) zdůvodněním státního podniku Povodí, ve kterém bude uvedeno podrobné, jasné vysvětlení důvodů zamýšlené dispozice, jednoznačné prohlášení o trvalé, případně dočasné nepotřebnosti majetku pro státní podnik Povodí, zdůvodnění zvolené právní formy a prohlášení, že zvolené majetkoprávní řešení je právně, ekonomicky a technicky nejvhodnější, případně informaci o tom, zda byla v minulosti na určený majetek čerpána dotace;
- b) návrhem smlouvy s doložkou platnosti smlouvy podmíněné udělením souhlasu zakladatele s návrhem smlouvy a odkazem na vydání souhlasu, jehož čj. a datum vydání bude do návrhu smlouvy doplněno. Po udělení souhlasu již není možné smlouvu měnit vyjma doplnění čj. a data vydání souhlasu zakladatele a vyplnění podpisové doložky;
- c) aktuálním výpisem z příslušného LV z katastru nemovitostí (LV možno doložit výstupem z dálkového přístupu v listinné podobě), je-li majetek evidován v katastru nemovitostí, včetně snímku ortofotomapy;
- d) znaleckým posudkem o ceně nemovité věci v místě a čase obvyklé a dále o zjištěné ceně nemovité věci dle platného oceňovacího předpisu; pokud před podáním žádosti dojde ke změně oceňovacího předpisu, musí být znalecký posudek aktualizován. Znalecký posudek není třeba dokládat v případech bezúplatného převodu práva hospodařit s majetkem státu do práva hospodařit jiného státního podniku, nebo do příslušnosti hospodařit organizační složky státu nebo jiné státní organizace ve veřejném zájmu a dále v případech bezúplatných převodů realizovaných na základě § 16 odst. 8 věty první zákona;
- e) dokladem prokazujícím zařazení předmětného majetku v účetnictví státního podniku Povodí, pokud majetek není evidován v katastru nemovitostí;
- f) kopii geometrického plánu, odsouhlaseného příslušným katastrálním úřadem v případě prodeje, směny nebo bezúplatného převodu části pozemku nebo nově vzniklého pozemku;
- g) informací o uveřejnění zamýšleného převodu vlastnického práva na Portálu veřejné správy.

1.2. Nájem, pacht, výpůjčka určeného majetku a zřízení práva stavby, práva obdobného právu stavby a zřízení věcného břemene

Žádost o souhlas s uzavřením smlouvy o nájmu, výpůjčce, pachtu, zřízení práva stavby, práva obdobnému právu stavby a zřízení věcného břemene je nutno doložit:

- a) zdůvodněním státního podniku Povodí, ve kterém bude uvedeno podrobné, jasné vysvětlení důvodů zamýšlené dispozice, jednoznačné prohlášení o trvalé, případně dočasné nepotřebnosti majetku pro státní podnik Povodí, zdůvodnění zvolené právní formy a prohlášení, že zvolené majetkoprávní řešení je právně, ekonomicky a technicky nejvhodnější, případně informaci o tom, zda byla v minulosti na určený majetek čerpána dotace;
- b) návrhem nájemní smlouvy, smlouvy o výpůjčce, pachtu, zřízení práva stavby, práva obdobnému právu stavby a zřízení věcného břemene, s doložkou platnosti smlouvy podmíněné udělením souhlasu zakladatele s návrhem smlouvy a odkazem na vydání souhlasu, jehož čj. a datum vydání bude do návrhu smlouvy doplněno. Po udělení souhlasu již není možné nájemní smlouvu, smlouvu o výpůjčce, pachtu, zřízení práva stavby, práva obdobného právu stavby a zřízení věcného břemene měnit vyjma doplnění čj. a data vydání souhlasu zakladatele a vyplnění podpisové doložky;
- c) v případě návrhu dodatku k nájemní smlouvě, smlouvě o výpůjčce, pachtu, zřízení práva stavby, práva obdobnému právu stavby a zřízení věcného břemene kopií původní smlouvy, včetně všech dříve uzavřených dodatků;
- d) aktuálním výpisem z příslušného LV z katastru nemovitostí (LV možno doložit výstupem z dálkového přístupu v listinné podobě), je-li majetek evidován v katastru nemovitostí, včetně snímku ortofotomapy;
- e) dokladem prokazujícím zařazení předmětného majetku v účetnictví státního podniku Povodí, pokud majetek není evidován v katastru nemovitostí;
- f) znaleckým posudkem na stanovení obvyklé výše nájmu, pachtu nebo ceny zřízení práva stavby, práva obdobnému právu stavby a zřízení věcného břemene. Nájemné, pachtovné, cena zřízení práva stavby, práva obdobnému právu stavby a zřízení věcného břemene musí být stanoveno minimálně ve výši znaleckého ocenění;
- g) doba trvání bude sjednána v maximální délce 30 let. Sjednání delší doby je možné při řádném uvedení důvodů vedoucích k odchýlení se od obvyklé doby trvání sjednávané v jiných obdobných případech.

2. Jiné způsoby nakládání s určeným majetkem

2.1. Dražba

Žádost o vydání souhlasu zakladatele k nakládání s určeným majetkem formou dražby bude doložena:

- a) zdůvodněním státního podniku Povodí, ve kterém bude uvedeno podrobné, jasné vysvětlení důvodů zamýšlené dispozice, jednoznačné prohlášení o trvalé, případně dočasné nepotřebnosti majetku pro státní podnik Povodí, zdůvodnění zvolené právní formy a prohlášení, že zvolené majetkoprávní řešení je právně, ekonomicky a technicky nejvhodnější, případně informaci o tom, zda byla v minulosti na určený majetek čerpána dotace;
- b) aktuálním výpisem z příslušného LV z katastru nemovitostí (LV možno doložit výstupem z dálkového přístupu v listinné podobě), je-li majetek evidován v katastru nemovitostí;

- c) znaleckým posudkem o ceně nemovité věci v místě a čase obvyklé a dále o zjištěné ceně nemovité věci dle platného oceňovacího předpisu; pokud před podáním žádosti dojde ke změně oceňovacího předpisu, musí být znalecký posudek aktualizován;
- d) dokladem prokazujícím zařazení předmětného majetku v účetnictví státního podniku Povodí, pokud majetek není evidován v katastru nemovitostí;
- e) kopii geometrického plánu v případě dražby části pozemku nebo nově vzniklého pozemku;
- f) stanovením nejnižšího podání – minimálním nejnižším podáním se rozumí cena v místě a čase obvyklá (popř. cena zjištěná, pokud je vyšší než cena v místě a čase obvyklá) stanovená znaleckým posudkem plus náklady dražby, odměna dražebníka a náklady účelně vynaložené dražebníkem na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu dražby při dodržení všech ustanovení zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. Nejnižší podání nemůže být sníženo v průběhu dražby;
- g) návrhem smlouvy v písemné podobě, která bude uzavřena s vydražitelem při úspěšné dražbě nebo potvrzení o nabytí vlastnictví. Náležitosti smlouvy musí odpovídat ustanovení čl. I bodu 2 písm. j), popř. písm. k) tohoto metodického pokynu;
- h) návrhem smlouvy o provedení dražby s dražebníkem, návrhem dražební vyhlášky, návrhem protokolu o provedené dražbě;
- i) informací o uveřejnění zamýšleného převodu vlastnického práva na Portálu veřejné správy.

Na základě předložených dokumentů se zakladatel vyjádří k záměru realizovat prodej určeného majetku formou dražby.

Neproděně po provedené dražbě bude státním podnikem Povodí doložena kopie dražební vyhlášky, protokol o provedené dražbě a potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby nebo smlouva uzavřená s vydražitelem.

Postup v případě opakované dražby bude řešen individuálně.

2.2. Výběrové řízení

Žádost o vydání souhlasu zakladatele k nakládání s určeným majetkem formou výběrového řízení bude doložena:

- a) zdůvodněním státního podniku Povodí, ve kterém bude uvedeno podrobné, jasné vysvětlení důvodů zamýšlené dispozice, jednoznačné prohlášení o trvalé, případně dočasné nepotřebnosti majetku pro státní podnik Povodí, zdůvodnění zvolené právní formy a prohlášení, že zvolené majetkoprávní řešení je právně, ekonomicky a technicky nejvhodnější, případně informací o tom, zda byla v minulosti na určený majetek čerpána dotace;
- b) aktuálním výpisem z příslušného LV z katastru nemovitostí (LV možno doložit výstupem z dálkového přístupu v listinné podobě), je-li majetek evidován v katastru nemovitostí, včetně snímku ortofotomapy;
- c) znaleckým posudkem o ceně nemovité věci v místě a čase obvyklé a dále o zjištěné ceně nemovité věci dle platného oceňovacího předpisu; pokud před podáním žádosti dojde ke změně oceňovacího předpisu, musí být znalecký posudek aktualizován, popř. znaleckým oceněním při výběrovém řízení na pronájem určeného majetku;
- d) dokladem prokazujícím zařazení předmětného majetku v účetnictví státního podniku Povodí, pokud majetek není evidován v katastru nemovitostí;

- e) kopii geometrického plánu, odsouhlaseného příslušným katastrálním úřadem v případě prodeje části pozemku nebo nově vzniklého pozemku;
- f) návrhem smlouvy, která bude uzavřena s vítězem výběrového řízení v písemné podobě. Smlouva musí obsahovat náležitosti uvedené v čl. 1 bodu 2 písm. j), popř. písm. k) tohoto metodického pokynu;
- g) návrhem podmínek výběrového řízení;
- h) informací o uveřejnění zamýšleného prodeje na Portálu veřejné správy.

Na základě předložených dokumentů vydá zakladatel souhlas se záměrem realizovat prodej nebo pronájem určeného majetku formou výběrového řízení.

Po ukončeném výběrovém řízení bude pokračováno na úrovni zakladatele ve schvalovacím řízení. Státní podnik Povodí předloží kopii protokolu o výsledku výběrového řízení, konkretizovaný návrh kupní smlouvy, smlouvy o nájmu, pachtu nebo právu stavby, právu obdobnému právu stavby a zřízení věcného břemene s doložkou platnosti smlouvy nejdříve po udělení souhlasu zakladatele a s odkazem na vydání souhlasu zakladatele, jehož čj. a den vydání bude po udělení souhlasu zakladatele do návrhu doplněno. Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

3. Předkládání návrhů vládě České republiky dle ustanovení § 16 odst. 8 věty druhé zákona

Při bezúplatných převodech na územně samosprávních celky a jejich sdružení dle ustanovení § 16 odst. 8 věty druhé zákona se státní podniky Povodí řídí Metodickým pokynem Ministerstva zemědělství čj. 19641/2017-MZE-13221 ze dne 4. 4. 2017, v platném znění, případně pokynem, který tento pokyn nahradí.

4. Vodní díla IV. kategorie TBD

- a) Při prodeji, směně, pronájmu, výpůjčce, pachtu a bezúplatném převodu vodních děl IV. kategorie TBD (technickobezpečnostního dohledu) se postupuje obdobně jako v čl. II bod 1, 2 a 3. Při prodeji a směně vodních děl IV. kategorie TBD lze souhlas zakladatele udělit jen v případech, kdy vlastníkem pozemků pod vodním dílem (zátopou a hrází) bude pouze státní podnik Povodí nebo druhá smluvní strana. Od tohoto ustanovení se lze odchýlit jen v odůvodněných případech a za podmínky, že bude vyřešeno předkupní právo vlastníků dotčených pozemků podle ustanovení § 3056 občanského zákoníku.
- b) Při prodeji vodních děl IV. kategorie TBD bude ve smlouvě sjednáno předkupní právo pro státní podnik, a to jako právo věcné zapsané do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) dle § 2144 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (NOZ). Předkupní právo bude sjednáno ke všem nemovitostem (jak pozemkům, tak stavbám) souvisejícím s vodním dílem, a to i těm, které nejsou předmětem prodeje. Bude rovněž výslovně sjednáno, že pokud státní podnik v pozici předkupníka nekoupí nabídnutou věc, zůstává mu předkupní právo zachováno, jak to vyplývá z § 2144 odst. 3 NOZ. Předkupní právo bude rovněž zvláštním ujednáním rozšířeno i na jiné způsoby zcizení dle § 2140 odst. 2 NOZ.

5. Nabývání nemovité věci podle bodu 5.3. Statutu státního podniku Povodí

Žádost o vydání souhlasu zakladatele při nabytí nemovité věci bude doložena:

- a) zdůvodněním potřeby nemovité věci;
- b) zdůvodněním potřeby nabytí nemovité věci za cenu vyšší, než je cena zjištěná;
- c) znaleckým posudkem dle platného cenového předpisu;

- d) zajištěním souladu ceny s pravidly veřejné podpory.

Článek III

Související právní normy a předpisy

1. Zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů;
2. zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
3. zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, na který může být odkázáno v souvislosti s přechodnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb.;
4. zákon č. 305/2000 Sb., o povodích;
5. zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů;
6. zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů;
7. zákon 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;
8. statuty státních podniků Povodí;
9. metodický pokyn Ministerstva zemědělství čj. 19641/2017-MZE-13220 ze dne 4. 4. 2017 k postupu státních podniků Povodí při bezúplatných převodech nemovitých věcí na základě ustanovení § 16 odst. 8 věta druhá zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, případně pokyn, který tento pokyn nahradí.

Článek IV

Zrušovací ustanovení

Zrušuje se Metodický pokyn čj. 22215/2019-MZE-15112 ze dne 13. 5. 2019.

Článek V

Účinnost

Tento metodický pokyn nabývá účinnosti dnem podpisu.

V Praze dne

21 -01- 2020

náměstek pro řízení Sekce vodního hospodářství