

Městská část Praha-Āblice

IČO: 00231266,

se sídlem: Osinalická 1104/13, Praha 8 - Āblice, 182 00

číslo účtu: 501855998/6000

kterou zastupuje: Ing. Miloš Ružička, starosta

(dále jen „vlastník“ nebo „smluvní strana“)

a

Křížovnické bytové družstvo Āblice

IČO: 09762825

se sídlem: Platněřská 191/4, Praha 1, Staré Město, 110 00

družstvo vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. Dr 8856,

číslo účtu: 3131695002/5500,

vedený u Raiffeisenbank a.s.

které zastupují jako statutární orgán dva členové představenstva společně, a to jako předseda představenstva Rytířský řád Křížovníku s červenou hvězdou, který při výkonu funkce zastupuje Tomáš Gregurek, O.Cr., a jako místopředseda představenstva Doma je Doma s.r.o., které při výkonu funkce zastupuje Ing. arch. Lukáš Kohl.

(dále jen „stavebník“ nebo „smluvní strana“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 1240 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.
v platném znění, Občanský zákoník (dále jen „Občanský zákoník“) tuto

SMLOUVU O PRÁVU STAVBY

takto:

Článek I.

Předmět smlouvy

I.1. Vlastník prohlašuje, že je mu svěřena správa nemovitostí ve vlastnictví obce, a to pozemku parc. č. 259, ostatní plocha, o výměře 852 m² v katastrálním území Āblice, obec Praha, zapsaného v katastru nemovitostí na I.V č. 860 vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jen „pozemek“) a že je oprávněn se shora uvedeným pozemkem nakládat, vykonávat k němu všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhodovat o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu.

I.2. Dále vlastník prohlašuje, že:

- a) Na pozemku nevážnou žádná práva třetích osob, dluhy, nevyporádané veřejnoprávní závazky, exekuce, a je prost jiných právních vad, které by mohly odporovat účelu této smlouvy.
- b) jeho vlastnické právo není nikým duvodně zpochybňováno a není mu známa jiná skutečnost, která by mohla jeho vlastnické právo zpochybnit, a to s výjimkou soudního sporu dle přísl. ust. § 18 odst. 1 zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi, kdy tato žaloba je vedena pod sp. zn. 7 C 57/2015 u Obvodního soudu pro Prahu 8. Obvodní soud pro Prahu 8 o předmětné žalobě rozhodl rozsudkem č.j. 7 C 57/2015 – 81 ze dne 06.06.2019, kterým žalobu zamítl, tento rozsudek však byl zrušen na základě odvolání Městským soudem v Praze v řízení sp. zn. 11 Co 346/2019 usnesením č.j. 11 Co 346/2019 – 100 a věc byla vrácena Obvodnímu soudu pro Prahu 8 k dalšímu řízení a tento soud o žalobě doposud nerozhodl.
- c) nebylo sjednáno pořadí věcných práv podle § 982 Občanského zákoníku ani přednostní právo ke zřízení věcného práva podle § 983 Občanského zákoníku k pozemku.
- d) pozemek není dotčen nevyporádanými nároky třetích osob na základě zvláštních právních předpisů restituční povahy s výjimkou dle písm. b) dle tohoto bodu.

- e) nejsou nebo nebyly splněny předpoklady pro vyvlastnění pozemku podle zvláštních právních předpisů a jejich splnění nelze předpokládat a není mu známo, že by se pozemek nacházel v záplavové oblasti,
- f) neexistují žádné spory s vlastníky nebo držiteli sousedních pozemků ve vztahu k pozemku, zejm. v souvislosti s hranicemi pozemku, věcnými břemeny, emisemi nebo ostatními právy vztahujícími se k pozemku,
- g) nejsou mu známa omezení nebo zákazy činnosti, které by bránily ve vybudování, užívání a provozování staveb, a to ani obecně závaznými předpisy, nařízeními nebo podmínkami,
- h) nejsou mu známa omezení, která by bránila plnému smluvnímu připojení nebo napojení na inženýrské sítě vedení plynu, el. energie VN a NN, vodovodu, splaškové kanalizace a datového optického kabelu a že pozemek nepodléhá památkové ochraně,
- i) není mu známo, že by byl pozemek kontaminován ekologickými nebo zdravotně závadnými látkami, které by měly být podle zvláštních právních předpisů odstraněny a zlikvidovány, likvidace kontaminace s pozemkem nebyla uložena orgánem veřejné správy ani nebylo uloženo žádné nápravné opatření ve vztahu k vlastníkov; případná likvidace kontaminace, jejíž existence bude prokázána před účinností této smlouvy, jde na účet vlastníka.

I.3. Na základě této smlouvy a za podmínek níže uvedených **zřizuje** vlastník k pozemku uvedeném v bodě I.1. této smlouvy ve prospěch stavebníka právo stavby a zavazuje se zajistit mu řádný a nerušený výkon jeho práva a povinností a ten jej jako věc nemovitou přijímá do svého vlastnictví a zavazuje se za něj platit vlastníkov stavební plat. Smluvní strany výslovně prohlašují, že právo stavby se vztahuje na celý pozemek.

I.4. Právo stavby uvedené výše spočívá v oprávnění stavebníka po dobu trvání této smlouvy zbudovat na pozemku, tj. na povrchu i pod povrchem, bytový dům včetně souvisejících ploch (dále jen „areál“), který tvoří nebo souvisí se stavbou bytového domu (dále jen „stavba“), který může být rozdělen na jednotlivé jednotky či byty, parkoviště, skladové a obslužné plochy, komunikace, chodníky, přípojky, plochy zeleně a další související stavby (dále jen „ostatní plochy a stavby“). Areál bude součástí práva stavby.

I.5. Stavebník se zavazuje po celou dobu přípravy projektu projekt konzultovat s Městskou částí Praha-Řáblice. Nedohodnou-li se, Stavba bude odpovídat objemové a zastavovací studii, jež tvoří přílohu této Smlouvy. Smluvní strany výslovně sjednávají, že Stavba se v odůvodněných případech může od studie nepodstatným způsobem odchýlit s ohledem na požadavky vzešlé v průběhu tvorby dalších stupňů projektové dokumentace.

Článek II.

Doba trvání smlouvy a její skončení

II.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to 99 let ode dne, kdy nastanou právní účinky vkladu práva stavby do katastru nemovitostí.

II.2. Smluvní strany touto smlouvou sjednávají opci na prodloužení doby jejího trvání, a to tak, že v posledním roce trvání může uplatnit kterákoliv smluvní strana vůči druhé smluvní straně prodloužení práva stavby o 99 let, které bude počítáno od posledního uvedeného dne práva stavby v katastru nemovitostí. Opce na prodloužení trvání práva stavby však musí být u druhé strany uplatněna písemně nejpozději do 1 měsíce před skončením sjednané doby trvání práva stavby. Smluvní strany se dohodly, že do katastru nemovitostí bude jako poslední den trvání práva stavby vkladem zapsán den uplynutí 99 let ode dne podle bodu II.1. této smlouvy.

II.3. Tato smlouva může zaniknout uplynutím doby, na kterou byla uzavřena, pokud některá ze smluvních stran neuplatní opci podle bodu II. 2. této smlouvy, nebo dohodou smluvních stran. V případě, že žádná ze smluvních stran opci neuplatní, zavazují se smluvní strany jednat o jeho případném prodloužení nebo uzavření nové smlouvy o právu stavby či jiném vhodném titulu, případně uzavřít dohodu o vzájemném vypořádání vzájemných vztahů.

II.4. V případě, že nebude uplatněna kteroukoliv ze smluvních stran opce podle bodu II. 2. této smlouvy, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemnou součinnost směřující k výmazu práva stavby z katastru nemovitostí. Stavebník je v takovém případě povinen zajistit zrušení a výmaz případných zástavních práv k právu stavby v katastru nemovitostí.

II.5. Smluvní strany se dohodly, že od této smlouvy je možné také odstoupit za podmínky, že:

- a) Stavebník je v prodlení s úhradou stavebního platu nebo jeho poměrné části po dobu více než 5 let a i přes 2 písemné výzvy stavební plat neuhradil, přičemž od adresování poslední výzvy uplynul alespoň 1 kalendářní měsíc,
- b) stavebník zjistí, že některé prohlášení vlastníka v této smlouvě je neúplné, nepravdivé, nebo částečně nesprávné, resp. není splněna některá povinnost vlastníka uvedená v bodě IV. 4, pokud tato skutečnost může mít negativní vliv na hospodářskou využitelnost práva stavby,
- c) nebude vydáno stavební povolení pro výstavbu areálu nejpozději do 31.12.2023,
- d) bude na základě inženýrsko-geologického průzkumu zjištěno, že na pozemku nelze pro vlastnosti půdy či podloží vybudovat areál nebo ho lze vybudovat s neúměrnými náklady, příp. že bude zjištěno, že geologicko-fyzikální veličiny pozemku, např. půda, horniny, voda, jsou zatíženy ekologickou zátěží.

Článek III. Stavební plat

III.1. Smluvní strany se dohodly, že právo stavby uvedené v čl. I této smlouvy se sjednává jako úplatné, ve výši 138,267, - Kč (slovy: Sto třicet osm tisíc dvě stě šedesát sedm korun českých), a to za každý rok trvání práva stavby a je splatný vždy do konce příslušného kalendářního roku, za nějž se hradí. Strany se zavazují předem odsouhlasit volbu osoby soudního znalce, kterého stavebník pověří vypracování znaleckého posudku.

III.2. Smluvní strany se dohodly, že stavební plat začne stavebník hradit ode dne kolaudace areálu či jeho uvedení do trvalého užívání, kdy stavební plat za první rok bude hrazen v poměrné části od 1. dne následujícího měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém nastanou právní účinky posledního nezbytného povolení vydaného příslušným orgánem veřejné moci pro užívání a provozování areálu. Smluvní strany se dohodly, že stavební plat bude hrazen formou bezhotovostního bankovního převodu.

III.3. Smluvní strany prohlašují, že sjednaný stavební plat je přiměřený a jeho stanovení neodporuje zák. č. 526/1990 Sb. v pl. znění, Zákon o cenách. Dále prohlašují, že toto ujednání nenaplnuje podmínky podle § 1793 a § 1796 Občanského zákoníku.

III.4. Smluvní strany sjednávají indexaci stavebního platu, kterou je oprávněn uplatnit vlastník. Vlastník je oprávněn zvýšit stavební plat na následující kalendářní rok písemnou výzvou, nejdříve však od roku 2070, a to vždy o navýšení míry spotřebitelského rustu cen či jiného obdobného ukazatele růstu cen vyhlášeného k tomu příslušnou veřejnoprávní autoritou. Zvýšení stavebního platu je vlastník povinen písemně oznámit stavebníkovi nejpozději do 30. dubna příslušného kalendářního roku, ve kterém se jeho zvýšení uskuteční a nelze jej učinit za předcházející roky zpětně. Toto oznámení musí obsahovat výši indexu a novou výši stavebního platu.

Článek IV. Práva a povinnosti smluvních stran

IV.1. Vlastník se zavazuje zajistit, že po celou dobu trvání práva stavby, je-li to možné s ohledem ke všem okolnostem po něm spravedlivě požadovat:

- a) Bude výlučným vlastníkem pozemku vč. všech jeho součástí a příslušenství,
- b) že pozemek po dobu trvání této smlouvy nezatíží bez souhlasu stavebníka právy třetích osob, zejména zástavním právem, předkupním právem nebo jinými věcnými právy, nájmem, pachtem apod., bez ohledu na to, zapisují-li se nebo nezapisují do katastru nemovitostí, a to bez předchozího souhlasu stavebníka,
- c) že nebude podnikat žádná opatření jakéhokoliv druhu, kterými by přímo, nepřímo nebo prostřednictvím třetích osob, ztěžoval nebo znemožňoval stavebníkovi umístění, vybudování, povolení k užívání a následné provozování areálu.

IV.2. Vlastník se zavazuje předat stavebníkovi veškeré informace a dokumenty vztahující se k pozemku, které má k dispozici ke dni uzavření této smlouvy a jsou pro její uzavření relevantní, že jsou pravdivé, správné a úplné a že stavebníkovi nezamlčí žádnou jemu známou skutečnost ve vztahu k pozemku.

IV.3. Vlastník se zavazuje, že pokud některé z prohlášení v bodu I. 2. této smlouvy se stane neúplným, nepravdivým nebo částečně nesprávným, sdělí toto bez zbytečného odkladu stavebníkovi a vyvine

veškeré úsilí k jejich odstranění v přiměřené době. V případě, že stavebník zjistí neúplnost, nepravdivost nebo částečnou nesprávnost prohlášení vlastníka uvedených v bodě I. 2. této smlouvy, písemně jej vyzve k jejich odstranění a vlastník je povinen vyvinout veškeré úsilí k jejich odstranění v přiměřené době.

IV.4. Vlastník se zavazuje, že na výzvu poskytne stavebníkovi součinnost ke vzniku případných věcných břemen a služebností na inženýrské síti uvedené v bodě I. 2., písm. h) a služebností chůze a jízdy v rozsahu nezbytném pro řádný provoz areálu.

IV.5. Stavebník má co do stavby práva jako vlastník a vlastník bere na vědomí, že stavba jako věc není součástí pozemku, ale práva stavby stavebníka zřízeného touto smlouvou.

IV.6. Stavebník je povinen udržovat areál v dobrém stavu, zejména provádět běžnou údržbu a drobné opravy. V případě oprav, které vyžadují stavební povolení nebo hlášení podle příslušných právních předpisů, zavazují se strany poskytnout si k jeho vydání součinnost.

IV.7. Stavebník je oprávněn disponovat s právem stavby, zejména jej zcizit nebo zatížit, a to především pro účely financování výstavby areálu.

IV.8. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zápis vkladu práva stavby do katastru nemovitostí ve prospěch stavebníka podá na svůj náklad stavebník, a to nejpozději do 45 kalendářních dnů od podpisu této smlouvy. V případě, že nedojde z jakéhokoliv důvodu k zápisu práva stavby ve prospěch stavebníka vkladem do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany ke vzájemné součinnosti v takové míře, aby mohl být podán nový návrh na jeho zápis a aby k tomuto zápisu došlo v souladu s vůlí smluvních stran vyjádřené v této smlouvě, a to bez zbytečného odkladu.

IV.9. Smluvní strany se dohodly, že každá z nich nese vlastní náklady spojené s uzavřením této smlouvy. Náklady s realizací práva stavby a výstavby areálu nese stavebník. Dále smluvní strany prohlašují, že jsou seznámeny s přísl. ust. zák. č. 338/1992 Sb., Zákon o dani z nemovitých věcí, v platném znění, kdy poplatníkem daně z pozemků a staveb je stavebník. Stavebník se zavazuje v souladu s těmito právními předpisy řádně a včas splnit všechny povinnosti z něj vyplývající.

IV.10. V případě ostatních práv a povinností smluvních stran platí příslušná ustanovení Občanského zákoníku.

Článek V.

Doručování

V.1. Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, doporučenou listovní zásilkou nebo poštovní zprávou prostřednictvím datové schránky.

V.2. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručeno:

1) při doručování osobně:

- dnem faktického přijetí oznámení příjemcem; nebo
- dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek; nebo
- dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít; nebo
- dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle bodu V. 3., písm. a) nebo b) této smlouvy.

2) při doručování prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb:

- dnem předání listovní zásilky příjemci; nebo dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle bodu V.3., písm. a) nebo b) této smlouvy.

3) při doručování poštovní zprávou prostřednictvím datové schránky:

- 10. kalendářním dnem následujícím po dni, ve kterém byla poštovní zpráva doručena do datové schránky příjemce nebo dnem přihlášení oprávněné osoby, pokud nastane dříve.

V.3. Ke dni podpisu této smlouvy je:

a) adresou pro doručování vlastníkov:

Městská část Praha-Řáblice
Osinalická 1104/13,
182 00 Praha 8 Řáblice

b) adresou pro doručování stavebníkov:

Křiřovnické bytové družstvo Řáblice
Platněřská 191/4,
110 00 Praha 1, Staré Město,

V.5. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu a současně předá druhé smluvní straně novou adresu pro doručování na území České republiky. V případě nesplnění tohoto závazku se za řádnou adresu pro doručování považuje vždy adresa řádně dohodnutá smluvními stranami.

Článek VI.

Sankční ujednání

VI.1. V případě prodlení s finančním plněním jedné smluvní strany je druhá smluvní strana oprávněna požadovat zaplacení úroku z prodlení, a to ve výši 0,02 % z dlužné částky za každý den prodlení.

VI.2. V případě prodlení s nepeněžním plněním jedné smluvní strany je druhá smluvní strana oprávněna požadovat smluvní pokutu ve výši 2.000,00 Kč (slovy: Dva tisíce korun českých) a to za každý započatý den trvání prodlení.

VI.3. Smluvní strany prohlašují, že tato sankční ujednání jsou z jejich strany považována za přiměřená a nenaplnují podmínky podle § 1793 a § 1796 Občanského zákoníku. Dále tyto sankční ujednání nevylučují případný nárok na náhradu škody nebo vydání bezduvodného obohacení.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

VII.1. Všechna dřívější ujednání, ať už písemná nebo ústní, mezi smluvními stranami, která se týkají předmětu této smlouvy a nejsou v ní obsažena, se stávají jejím podpisem neplatnými.

VII.2. V ostatních věcech touto smlouvou neupravených se právní vztahy mezi smluvními stranami řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku, případně dalšími právními předpisy.

VII.3. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými a očíslovanými dodatky, jinak jsou takové změny neplatné.

VII.4. Pokud by kterékoliv ustanovení této smlouvy bylo shledáno neplatným či nevykonatelným, ostatní ustanovení této smlouvy tím zůstávají nedotčena. Smluvní strany se zavazují tato neplatná ustanovení nahradit bez zbytečného odkladu takovým ustanovením, které bude platné a nejbližší původnímu záměru smluvních stran.

VII.5. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má právní sílu originálu. Vlastník obdrží dva podepsané stejnopisy a stavebník dva podepsané stejnopisy, přičemž jeden slouží jako součást návrhu na zápis práva stavby do katastru nemovitostí. Smlouva nabývá platnosti podpisem oběma smluvními stranami a účinností dnem podání návrhu na zápis práv do katastru nemovitostí. Smluvní strany berou na vědomí, že na vyhotovení, které slouží jako součást návrh na zápis práva stavby do katastru nemovitostí, musí být úředně ověřené podpisy a z jejich strany splnění této povinnosti zajistí.

VII.6. Smluvní strany prohlašují, že si text této smlouvy před jeho podpisem prostudovaly, že mu rozumí, nemají proti ní němu námitky ani návrhy na její jeho změnu nebo doplnění. Dále prohlašují, že ustanovení této smlouvy obsahují projev jejich vážné, svobodné a určité vůle. Také prohlašují, že při jejím uzavírání nebylo vůči druhé smluvní straně zneužito tísne, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení, lehkomyšlnosti a majetkové hodnoty plnění z této smlouvy nejsou vzájemně v hrubém nepoměru. Na dukaz toho připojují své podpisy.



VII.7. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č.131/2000 Sb., Zákon o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto vlastník potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo MČ Praha-Ďáblice, usnesením č.155/20/ZMČ ze dne 27.1.2021.

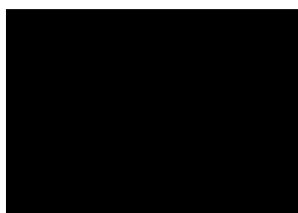
Záměr zřízení práva stavby k pozemku byl zveřejněn na úřední desce MČ Praha-Ďáblice pod evidenčním číslem 2999/2020_MCPD od 30.12.2020 do 22.1.2021.

VII.8. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č.340/2015 Sb. Zákon o registru smluv, o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v platném znění, zajistí vlastník.

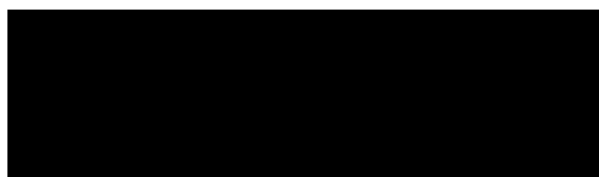
Příloha č.1: Objemová studie a zastavovací studie

v Praze, dne 25 02. 2021

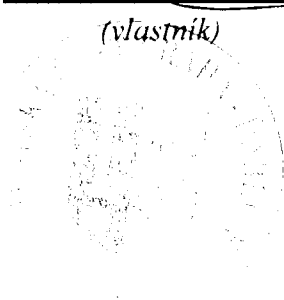
V PRAZE DNE 8.3.2021



(vlastník)



(stavebník)



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

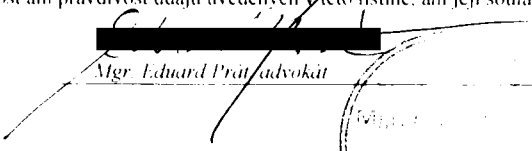
Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 016879/95-96/2021/C

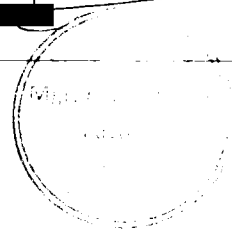
Já, níže podepsaný Mgr. Eduard Prát, advokát, se sídlem Kaprova 40/12, 110 00 Praha 1, zapsaný v seznamu advokatu vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 19019, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve třech vyhotoveních podepsali:

1. Lukáš Kohl, narozen 15.09.1975, bytem Bilkova 856/18, Staré Město, Praha, jehož totožnost jsem zjistil z OP č. 211662432.
2. Tomáš Gregůrek, narozen 18.06.1981, bytem Platněřská 191/4, Staré Město, Praha, jehož totožnost jsem zjistil z OP č. 206669907.

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze dne 8. března 2021


Mgr. Eduard Prát/advokát



PRÍLOHA C' 1

1

0 15 m

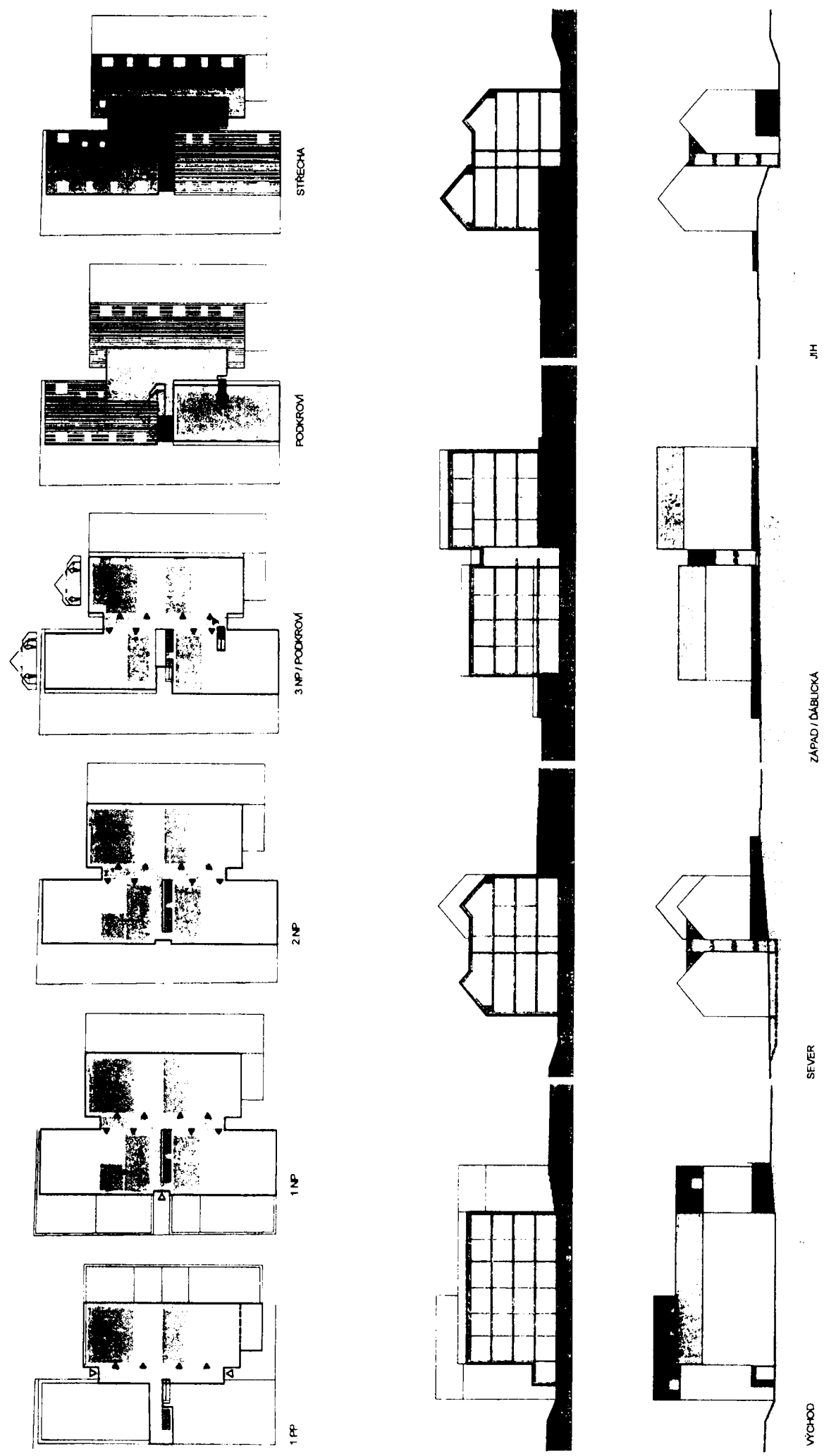
PŮDORYSY, ŘEZY, POHLEDY - 1:500

DATUM 03/2020 - REVIZE 1-10/2020

AUTOR ING. ARCH. MICHAL ŠKRBEK

DĚLUCKÁ 48 C - OBJEMOVÁ STUDIE

Doma - je Doma.cz





PSČ 182 02
První - Dabice
PSČ 182 02



Znalecký posudek č. 3729/04/2021

Předmět znaleckého posudku:

**Ocenění nemovitostí – pozemku p. č. 259 a pozemku p. č. 260/1 v k.ú.
Ďáblice**

Zadavatel: Křižovnické bytové družstvo Ďáblice
IČO: 097 62 825
Platněfská 191/4, Staré Město, 110 00 Praha 1
číslo jednací zadavatele: není

Zhotovitel: PROSCON, s.r.o.
IČO: 49356381
K Lochkovu 661/39, Slivenec, 154 00 Praha 5

Konzultant: není

Obor: Ekonomika

Odvětví: Oceňování nemovitých věcí

Znalecký posudek byl zpracován dne: 25. 01. 2021

Číslo vyhotovení: 4 z celkem 4

Obsah

1	Zadání znaleckého posudku	1
1.1	Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku	1
1.2	Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit	1
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku	1
1.4	Předpoklady posouzení	1
2	Výčet podkladů	1
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	1
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	1
2.2.1	Informace a dokumenty od zadavatele	1
2.2.2	Informace z veřejně dostupných zdrojů	1
2.2.3	Zákony a jiné předpisy	1
2.2.4	Znalecké standardy	1
2.2.5	Odborné publikace	1
2.3	Věrohodnost zdrojů dat	1
3	Nález	1
3.1	Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování	1
3.1.1	Názvosloví	1
3.1.2	Metodologie ocenění	1
3.2	Výčet těchto dat	1
3.2.1	Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí	1
3.2.2	Další informace o předmětu ocenění	1
3.2.3	Další data použitá pro posouzení	1
4	Posudek	1
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat	1
4.1.1	Výčet použitých metod posouzení	1
4.2	Výsledky analýzy dat	1
4.2.1	Ocenění porovnávací metodou	1
5	Odůvodnění	1
5.1	Interpretace výsledků analýzy dat	1
5.2	Kontrola postupu znalce	1
6	Závěr	1
6.1	Citace zadané odborné otázky	1
6.2	Odpověď	1
7	Přílohy	1
7.1	Seznam příloh	1
8	Ostatní údaje	1
8.1	Konzultant	1
8.2	Odměna	1
8.3	Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku	1
8.4	Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí	1
8.5	Znalecká doložka	1

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Zadavatelem tohoto znaleckého posudku bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázku:

1. Stanovte hodnotu nemovitostí – pozemku p. č. 259 a pozemku p. č. 260/1 v k. ú. Ďáblice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, (dále jen „předmět posouzení“ anebo „předmět ocenění“ anebo „oceňované nemovitosti“ anebo „oceňované pozemky“).
2. Stanovte výši ročního stavebního platu za využívání těchto pozemků.

Posouzení je prováděno k datu 31. 12. 2020.

Hledancu kategorií hodnoty je tržní hodnota ve smyslu zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění ke dni ocenění.

Oceňované nemovitosti budou oceněny v souladu s jejich skutečným stavem a možným využitím dle územního plánu Hlavního města Prahy.

1.2 Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit

Posouzení je požadováno na účelem úplatného převodu předmětu ocenění, resp. jeho přenechání k užívání.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel sdělil znalci tyto skutečnosti:

- Posouzení zadává budoucí stavebník;
- Pozemky jsou v souladu s jejich ohodnocení potenciální výstavbou je reálné pouze při společném postupu;
- Dále i přesto, že se pozemky nacházejí v území s KPP C – zastavitelnost 0,5 HPP ku ploše pozemků, byl koeficient v dobách dřívějších konzumován sousedním domem na parcele č. 257/2, zastavitelnost pozemku je tedy možná jenom za předpokladu, že dojde k udělení výlohy na výjimečně přípustné použití vyššího koeficientu podlahových ploch území;
- Vlastníci MČ Praha – Ďáblice a Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou uzavřeli dohodu o společném projektu, kdy družstvo Křižovnické bytové družstvo Ďáblice projekt bude realizovat;
- K pozemkům nyní neexistuje žádné správní rozhodnutí (např. územní rozhodnutí o umístění stavby, stavební povolení) umožňující výstavbu;
- Část pozemků je nyní pronajata za účelem soukromých zahrádek, na části je umístěna veřejná zeď, výpovědní osoba neovlivňuje realizaci výstavby;
- Smlouvy (RŘ s MČ vedou restituční spor o pozemek MČ), součástí smlouvy o spolupráci je ale závazek tento spor ukončit zpětvzetím žaloby či uzavřením smíru, pro účely ohodnocení by se tento měl na pozemky nahlížet jako bez právních vad.

1.4 Předpoklady posouzení

Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.

Znalec nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování znaleckého posudku.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů nízký soulad se všemi aplikovanými právními a technickými normami.

Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známe znalci k datu posouzení, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.

Znalec prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.

Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné vždy jen za uvedených podmínek a předpokladů, které jsou v něm uvedeny, a jsou nezávislými a profesionálními analýzami, názory a závěry znalce.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužením kromě těch, která jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.

Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoli formě nebo jakýmikoli prostředky (elektronickými, mechanickými, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení znalce. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

2 Výčet podkladů

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Posouzení bylo provedeno na základě:

- relevantních informací a dokumentů, které byly předány zadavatelem, případně na základě jím osobně sdělených informací;
- informací a dokumentů získaných z veřejně dostupných zdrojů (zejména internet), které souvisejí s předmětem posouzení;
- aplikovatelných právních předpisů, judikatury, znaleckých standardů a odborné literatury.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Informace a dokumenty od zadavatele

- Finanční plán developerského projektu

2.2.2 Informace z veřejně dostupných zdrojů

Různé databáze a analýzy

1. Databáze katastru nemovitostí, www.cuzk.cz
 - zejména informace z KN o pozemcích p. č. 259 a 260/1 v k.ú. Děblice
2. Statistiky a predikce Českého statistického úřadu, www.czso.cz
3. Statistiky a predikce České národní banky, www.cnb.cz
4. Letecké snímky, www.cuzk.cz, www.mapy.cz
5. Územní plánovací dokumentace HL města Prahy

Další zdroje:

1. www.sreality.cz

- ### 3. Jaisi reactioni serveru

2.2.3 Zákony a jiné předpisy

1. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalecích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění předpisů pozdějších
2. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění předpisů pozdějších
3. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění předpisů pozdějších
4. Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých ústavů, jejich osvědčení a odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a seznamů učení studia pro obory a odvětví, ve znění předpisů pozdějších
5. Zákon č. 99/2015 o občanský zákoník, ve znění předpisů pozdějších
6. Zákon č. 151/2007 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění předpisů pozdějších
7. Vyhláška č. 41/2007 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění předpisů pozdějších

2.2.1. $\mathcal{H}^1$ and $\mathcal{H}^2$ norms

1. **Mezinárodní standardy IAS** – International Accounting Standards 2020
2. **Mezinárodní standardy ISA** – International Standards of Professional Appraisal Practice 2020-2021
3. **Mezinárodní standardy IVS** – Standards Council: International Valuation Standards 2020
4. **Základní standardy VI – Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav pro oceňování majetku, 1998.
5. **Základní standardy VII – Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav pro oceňování majetku, 1998.

2.2.5. CONCLUSIONS

1. J. Škarda: Inženýrství. CERM, Brno, 1997
2. J. Škarda: Oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů z ERM. AMI, Brno, 2000
3. Weiger L.: Právní předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem, I.-IV.
4. J. Škarda: Oceňování nemovitostí. CERM, Brno s.r.o., 2001
5. J. Škarda: Oceňování nemovitostí, CERM Brno s.r.o., 2001-2010
6. J. Škarda: Oceňování nemovitostí (právní ústředí a právní vztahy). LINDE, Praha 1999
7. J. Škarda: Oceňování nemovitostí. LINDE, Praha, 1998
8. Hájek A., Křížová M., Skála M., Vitulová N.: Věcná břemena od A do Z.
9. J. Škarda: Oceňování nemovitostí. ÚSE IOM, Praha 1999
10. J. Škarda: Oceňování nemovitostí podle principů. CEDUK, Praha 1996
11. J. Škarda: Oceňování nemovitostí - ekonomický přístup, Textová část - cvičení. Oeconomica,
12. J. Škarda: Oceňování nemovitostí. Oeconomica, Praha 2007
13. J. Škarda: Oceňování nemovitostí. Express, Praha 2006
14. J. Škarda: Oceňování nemovitostí. CEDUK, Praha 2004

2.3 $\mathcal{V}$ is a $\mathcal{V}$ -module

[illegible]

3 Nález

3.1 Popis postupu znalce při sběru a výběru údajů Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou výhodnější obecné metody než specifické, zejména volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním způsobu oceňování.

3.1.1 Názvoslovní

Základními předpisy upravujícími otázku cen a hodnot v České republice jsou zejména zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška.

Cena je pojem používaný pro požadovanou částku za zboží nebo službu, kterou poskytl nebo poskytne, nebo službu, která je nebo není zveřejněna, zůstává však charakterizována tímto vztahem k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Podle zákona o cenách je cena peněžní částka sjednaná při nákupu zboží nebo služby, pokud není zvláštního předpisu (zákon o oceňování majetku k tomu má výjimku).

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou částkou, ale spíše odhadem, který vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které jsou kupci nebo prodávajícím na straně druhé prodávajícími. Jedná se o odhad. Podle obecné koncepce jsou vyjadřovány přínosy, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, kterému se odhad hodnoty přikládá, a hodnoty podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, tržní hodnota, cenová hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena cenou a může být odhadem, který není vždy nezbytně zcela přesně definovat, jaká hodnota se zjišťuje.

Cena obvyklá

Obvyklou cenu se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí cena, která je obvyklá při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, přičemž se zohlední cena, která má vliv na cenu, avšak do její výše se nepřemítá, zejména okolnosti, jako poměry prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přeměny, změny, škody. Osobní poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnoty majetku nebo služby vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje rovněž průměrnou cenu, která se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

V souladu se zákonem o oceňování majetku a s Mezinárodními oceňovacími standardy je pojem tržní hodnota rozuměn odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a neochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, to je vzhledem k marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvažlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Fair value (reálná hodnota)

V souladu s Mezinárodními účetními standardy (IAS 39, par. 9) se fair value rozumí částka, za kterou bylo možné aktivum nebo závazek směnit, a to při transakci mezi nezávislými, informovanými a ochotnými stranami.

Cena mimořádná

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se nepřemítá mimořádná okolnost, třetí, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Cena zjištěná

Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Cena pořizovací (cena historická)

Jedná se o cenu, za kterou bylo věc možno pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji u věcí s přilehlými věcmi – cena, za kterou byla věc pořízena a náklady s jejím pořízením související.

Cena porovnatelná (cena srovnatelná, srovnávací, tržní pořizovací cena)

Jedná se o cenu, za kterou bylo možno pořídit, nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění věci, kterou se oceňuje.

Věcná hodnota (casová cena)

Věcná hodnota (věcná hodnota, existenciální hodnota, či časová cena) věci, německy „Sachwert“, u staveb též „Bauwert“, odpovídá ceně, za kterou věc byla pořízena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebení, odpovídající průměrné a přiměřené intenzitě použití, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vzniklou v důsledku intenzivní a dlouhodobé užívání věci.

Výnosová hodnota věci je cena, která by byla v době ocenění věci tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“, kdy někdo, kdo vlastník věci, by musel vynaložit na pořízení předmětu ocenění výnosy, které by byly z této věci v budoucnu.

Výnosová hodnota

Jedná se o cenu, která by byla v době ocenění věci tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“, kdy někdo, kdo vlastník věci, by musel vynaložit na pořízení předmětu ocenění výnosy, které by byly z této věci v budoucnu.

U věcí, které jsou určeny k tomu, aby byly používány při dobrém hospodárení v daném místě a čase do budoucna, je výnosová hodnota určena výnosy, které by byly z této věci v budoucnu. Do těchto výnosů se zahrnuje výnosy z nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění apod. Z výnosů, které by byly z této věci v budoucnu, se pak výnosová hodnota (Cena zjištěná výnosovým způsobem) vypočítá.

Cena zjištěná výnosovým způsobem je vypočítána podle vzorce:

Výnosová hodnota věci je cena, která by byla v době ocenění věci tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“, kdy někdo, kdo vlastník věci, by musel vynaložit na pořízení předmětu ocenění výnosy, které by byly z této věci v budoucnu.

Nákladová hodnota věci je cena, která by byla v době ocenění věci tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“.

Porovnání cen

Porovnání cen je způsob ocenění, který spočívá v porovnání ceny věci s cenou porovnatelné věci, jejíž myšlenkou je srovnávání ocenění věci s oceněním věci, jejíž jsou informace o cenách či hodnotách.

V

Výnosová hodnota věci je cena, která by byla v době ocenění věci tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“, kdy někdo, kdo vlastník věci, by musel vynaložit na pořízení předmětu ocenění výnosy, které by byly z této věci v budoucnu.

Porovnání cen a výnosů

Porovnání cen a výnosů je způsob ocenění, který spočívá v porovnání ceny věci s cenou porovnatelné věci, jejíž myšlenkou je srovnávání ocenění věci s oceněním věci, jejíž jsou informace o cenách či hodnotách.

V

Výnosová hodnota věci je cena, která by byla v době ocenění věci tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“, kdy někdo, kdo vlastník věci, by musel vynaložit na pořízení předmětu ocenění výnosy, které by byly z této věci v budoucnu.

Výnosová hodnota věci je cena, která by byla v době ocenění věci tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“, kdy někdo, kdo vlastník věci, by musel vynaložit na pořízení předmětu ocenění výnosy, které by byly z této věci v budoucnu.

rosta i nedostatek zkušeností. Nepochopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Měly by vliv na kvalitu dosazených parametrů a vlivací cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Cena nemovitosti na trhu se vytváří v konkrétních podmínkách. Odhadce by měl co nejvěrněji popsat všechny ekonomické faktory, a jejich použitelnost k tvorbě výsledné tržní hodnoty.

3.1.2. Výnosové metody

Výnosové metody jsou založeny na teorii základním způsobem oceňování majetku (tedy i nemovitosti), která je založena na výnosové hodnotě. V tomto stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu, že nemovitost je poskytována jako služba ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem nemovitosti.

3.1.2.1. Metoda výnosového nájemného

Pro oceňování nemovitosti výnosovou metodou se často používá metoda aplikace výpočtu se zohledněním nájemného.

3.1.2.1.1. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.1. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.2. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.3. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.4. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.5. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.6. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.7. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.8. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.9. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.10. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.11. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.12. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.13. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.14. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.15. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.16. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.17. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.18. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.19. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.20. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.21. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.22. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.23. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.24. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.25. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.26. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.27. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.28. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.29. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.30. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.31. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.32. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.33. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.34. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.35. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.36. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.37. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.38. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.39. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.40. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.41. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.42. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.43. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.44. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.45. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.46. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.47. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.48. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.49. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.50. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.51. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.52. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.53. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.54. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.55. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.56. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.57. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.58. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.59. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.60. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.61. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.62. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.63. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.64. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.65. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.66. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.67. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.68. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.69. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.70. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.71. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.72. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.73. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.74. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.75. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.76. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.77. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.78. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.79. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.80. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.81. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.82. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.83. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.84. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.85. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.86. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.87. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.88. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.89. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.90. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.91. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.92. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.93. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.94. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.95. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.96. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.97. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.98. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.99. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.100. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.101. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.102. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.103. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.104. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.105. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.106. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.107. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.108. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.109. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.110. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.111. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.112. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.113. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.114. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.115. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.116. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.117. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.118. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.119. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.120. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.121. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.122. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.123. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.124. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.125. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.126. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.127. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.128. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.129. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.130. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.131. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.132. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.133. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.134. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.135. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.136. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.137. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.138. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.139. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.140. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.141. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.142. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.143. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.144. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.145. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.146. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.147. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.148. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.149. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.150. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.151. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.152. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.153. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.154. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.155. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.156. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.157. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.158. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.159. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.160. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.161. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.162. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.163. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.164. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.165. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.166. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.167. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.168. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.169. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.170. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.171. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.172. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.173. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.174. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.175. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.176. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.177. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.178. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.179. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.180. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.181. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.182. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.183. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.184. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.185. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.186. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.187. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.188. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.189. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.190. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.191. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.192. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.193. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.194. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.195. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.196. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.197. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.198. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.199. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.200. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.201. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.202. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.203. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.204. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.205. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.206. Výnosové nájemné

3.1.2.1.1.207

Podobno je bilo tudi v Sloveniji, saj so bili v prvi polovici leta 1997 v Sloveniji na voljo le dve različni vrsti krompirja, in sicer krompirja s svetlo in temno kožo. V Sloveniji je bilo v prvi polovici leta 1997 na voljo le dve različni vrsti krompirja, in sicer krompirja s svetlo in temno kožo.

Not surprisingly, the results of the regression analysis are consistent with the findings of the descriptive statistics. The regression model explains 60% of the variance in the dependent variable. The regression equation is:

PR K ZÁSTAVBY JSOJ

Analýza tří v daném období se týkala pozemků. Tyto pozemky byly rozděleny mezi kanceláři, tam soudce vypracovali návrhy. Při šetření byly 2 porovnatelné nabídky v blízkosti zemědětel na prodeje v několika kritériích: velikost, vybavení, inženýrskými sítěmi. Byly upraveny koeficientem průměru ve výšce pro využití. Nabídky na prodej srovnatelné, porovnatelné.

4 Posudek

4.1 Počíslo postavení v rámci přílohy

4.1.1 Všeet použitých metod posouzení

Poslední zpráva o činnosti redakce byla předložena
informační a kontrolní komisi.

- accounting system: continuous
- accounting: double-entry platform

4.2 Výsledky analýzy čísel

4.2.1 Ocenění porovnávacími metodami

4.2.1.1 Ocenění pozemků č. 259 : 76 : 100

Ocenění těchto pozemků bylo provedeno
k prodeji.

	lokality	výměry
Oceň. objekt	Dř-Pob	100
12	(2)	(3)
	Běžné	100
2	Správa	234

		Zjištění ceny	
	Cena pořizovací části zisk	Koeficient úpravy na základě srovnání	Koeficient úpravy na základě srovnání
1	82	0,7	(8)
2	210	0,95	1,95
3	133	0,95	1,05
Celkem průměr			
Celkem pozemek			
Minimum			
Maximum			
K1	Koeficient úpravy na základě pozemku		
K2	Koeficient úpravy na základě pozemku		
K3	Koeficient úpravy tvar a výše postupu		
K4	Koeficient úpravy IS na celkový stav (lepší - horší)		
K5	Koeficient úpravy přístupnost k pozemku (lepší - horší)		
K6	Koeficient úpravy dle odhadu tržby zraje (lepší - horší)		
Koeficient úpravy na zákl. zjištění ceny			
KC	Koeficient celkový $KC = (K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6)$		

[illegible]

Hodnota ročního stavebního platu z pozemků p. č. 259 a 260/1 v kat. území Praha 1, městská část Praha 1, o celkové výměře 3 635 m² činí

6 Závěr

6.1 Citace zadané odborné otázky

1. Stanovte tržní hodnotu nemovitosti - pozemků p. č. 259 a 260/1 v kat. území Praha 1, městská část Praha 1.
2. Stanovte roční stavební plat z pozemků p. č. 259 a 260/1 v kat. území Praha 1, městská část Praha 1.

6.2 Odpověď

1. Tržní hodnota pozemků p. č. 259 a 260/1 v kat. území Praha 1, městská část Praha 1 činí 16 000 000 Kč.
(slovy: devatenáct milionů devět set tisíc Kč)

2. Roční stavební plat z pozemků p. č. 259 a 260/1 v kat. území Praha 1, městská část Praha 1 činí 598 020 Kč.
(slovy: pět set devadesát osm tisíc Kč)

Posouzení bylo provedeno ke dni 31. 12. 2020 současně s vypracováním znaleckého posudku, resp. jeho přenechání k užívání.

7 Přílohy

7.1 Seznam příloh

1. Výpis pozemků p. č. 259 a 260/1 v kat. území Praha 1, městská část Praha 1
2. Letecké snímky (ortofotomapy)
3. Výřez územního plánu III. města Prahy
4. Nabídky realitních kanceláří

Encha 1.1

Informační poznámky

- Informační poznámky
- Obec
- Katastrální území
- Území
- Výměra
- Právní stav
- Mapový list
- Právní stav
- Právní stav
- Právní stav
- Právní stav

Místní část obce

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Změna práva nemovitosti - Místní část
Místní část Praha-Dělná, Ústecká 1413, 08

Způsob nahlížení

Nejsou evidovány žádné způsoby nahlížení.

Seznam BPP

Seznam BPP

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidovány žádné omezení.

Územní plán

Podaná žaloba na určení vlastnického práva
Změna výměr obnovou operativy
Rozhodnutí v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu zastupuje
Praha, Katastrální pracoviště Praha
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.11.2014 10:00

Podaná žaloba na určení vlastnického práva

Rozhodnutí v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán

Podaná žaloba na určení vlastnického práva

Mr. Herbert A. Harnisch 19 4 West Main

51.

100

..

0027

1

•

Character Name: 14. 2021 : 2

Příloha č. 2





Příloha č. 3



6

7

[Illegible text]

[Illegible text]

[Illegible text]

Příloha č. 4



1

Prodej stavebního pozemku 1 000 m²

Na hlavní, Praha 8 - Březiněves • 110 000 Kč

7 000 000 Kč (7 000 Kč za m²)

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 84

[illegible]

1. 200 000 000 000
 2. 200 000 000 000
 3. 200 000 000 000
 4. 200 000 000 000
 5. 200 000 000 000
 6. 200 000 000 000
 7. 200 000 000 000
 8. 200 000 000 000
 9. 200 000 000 000
 10. 200 000 000 000

Dojazdowa szálencsi



1. What is the purpose of the document?

2000

У окр. нап. одте

1. The first observation
 2. The second observation
 3. The third observation
 4. The fourth observation
 5. The fifth observation
 6. The sixth observation
 7. The seventh observation
 8. The eighth observation
 9. The ninth observation
 10. The tenth observation

8 Ostatní údaje

8.1 Konzultant

Znalec nepřibírá konzultanta s posuzovanými zvláštními důležitými otázkami.

8.2 Odměna

Odměna byla sjednána smluvně. Nahrada nákladů znalce byla sjednána odchylně od zákona.

8.3 Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku

Na všech částech znaleckého posudku se podíleli:

UDr. Ing. Pavel Bürger, Ing. Ivana Kádková, Ing. Milan Jeřmen, Jan Havlík

8.4 Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí

UDr. Ing. Pavel Bürger, Ing. Milan Jeřmen

8.5 Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán obchodní společností PRONOSON, s.r.o., Křižovickova 661/39, Stavež, 104 00 Praha 5, IČO: 49336381, jako znalecký ústávek jmenovaný ministrem spravedlivosti rozhodnutím č. 23396/00D ze 14.09.2002 a 293/2008 OD ZN 17 v oboru EKONOMIKA, s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- oceňování movitého majetku, nemovitého majetku, nehmotného majetku, majetkového práva, cenných papírů, pohledávek a závazků, podílů v obchodních společnostech a družstvech, nároků z pojištění a z penzijního připojištění, podílů a jejich částí, obchodního majetku a jmění, poskytovatelův záměrů a nepěňžitých vkladů;
- Přezkoumávání vztahů mezi propojenými osobami (zejména zářív v vztazích, uzavádech smluv a smluvní převodu, zisku a mezi společníky, projekty příměří obchodních společností a družstev, včetně přezkoumávání výše kupní ceny, podílů, nebo výpočadního podílu, poskytovatelův příměří, výše příměřeního výpočadního a příměřeního protipříměří (zejména při odkupu akcií nástupnickou společností, při vystupení ze společnosti, při převodu jmění, při povinné nahádce převzetí, při veteření nahádce smlouvy a převodu cenných papírů a příměřeního práva výkupu nástupnických cenných papírů, tranferových cen a účetnictví;
- Posuzování škod, ekonomické analýzy, ekonomických projektů a bankovních a jiných finančních činností;

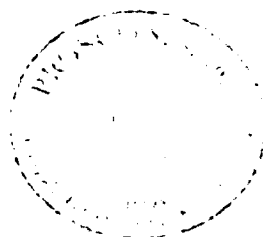
zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlivosti 172.

Znalecký úkvn je zapsaný v znaleckém ústavu pod nřadovým číslem 120/04/2021.

V Praze dne 23. 01. 2021.



Jan Havlík
znalec



otisk znaleckého pečetě

UDr. Ing. Pavel Bürger
prokurista



Městská část Praha-Ďáblice

IČO: 00231266,

se sídlem: Osinalická 1104/13, Praha 8 – Ďáblice, 182 00

číslo účtu: 501855998/6000

kterou zastupuje: Ing. Miloš Ružička, starosta

(dále jen „vlastník“ nebo „smluvní strana“)

a

Křížovnické bytové družstvo Ďáblice

IČO: 09762825

se sídlem: Platněřská 191/4, Praha 1, Staré Město, 110 00

družstvo vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. Dr 8856,

číslo účtu: 3131695002/5500,

vedený u Raiffeisenbank a.s.

které zastupují jako statutární orgán dva členové představenstva společně, a to jako předseda

představenstva Rytířský řád Křížovníku s červenou hvězdou, který při výkonu funkce zastupuje

Tomáš Gregurek, O.Cr., a jako místopředseda představenstva Doma je Doma s.r.o., které při výkonu

funkce zastupuje Ing. arch. Lukáš Kohl,

(dále jen „stavebník“ nebo „smluvní strana“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 1240 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.
v platném znění, Občanský zákoník (dále jen „Občanský zákoník“) tuto

S M L O U V U O P R Á V U S T A V B Y

takto:

Článek I.

Předmět smlouvy

I.1. Vlastník prohlašuje, že je mu svěřena správa nemovitostí ve vlastnictví obce, a to pozemku parc. č. 259, ostatní plocha, o výměře 852 m² v katastrálním území Ďáblice, obec Praha, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 860 vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jen „pozemek“) a že je oprávněn se shora uvedeným pozemkem nakládat, vykonávat k němu všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhodovat o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu.

I.2. Dále vlastník prohlašuje, že:

- a) Na pozemku nevážnou žádná práva třetích osob, dluhy, nevypořádané veřejnoprávní závazky, exekuce, a je prost jiných právních vad, které by mohly odporovat účelu této smlouvy,
- b) jeho vlastnické právo není nikým duvodně zpochybňováno a není mu známa jiná skutečnost, která by mohla jeho vlastnické právo zpochybnit, a to s výjimkou soudního sporu dle přísl. ust. § 18 odst. 1 zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi, kdy tato žaloba je vedena pod sp. zn. 7 C 57/2015 u Obvodního soudu pro Prahu 8, Obvodní soud pro Prahu 8 o předmětné žalobě rozhodl rozsudkem č.j. 7 C 57/2015 – 81 ze dne 06.06.2019, kterým žalobu zamítl, tento rozsudek však byl zrušen na základě odvolání Městským soudem v Praze v řízení sp. zn. 11 Co 346/2019 usnesením č.j. 11 Co 346/2019 – 100 a věc byla vrácena Obvodnímu soudu pro Prahu 8 k dalšímu řízení a tento soud o žalobě doposud nerozhodl,
- c) nebylo sjednáno pořadí věcných práv podle § 982 Občanského zákoníku ani přednostní právo ke zřízení věcného práva podle § 983 Občanského zákoníku k pozemku,
- d) pozemek není dotčen nevypořádanými nároky třetích osob na základě zvláštních právních předpisů restituční povahy s výjimkou dle písm. b) dle tohoto bodu,

- e) nejsou nebo nebyly splněny předpoklady pro vyvlastnění pozemku podle zvláštních právních předpisů a jejich splnění nelze předpokládat a není mu známo, že by se pozemek nacházel v záplavové oblasti,
- f) neexistují žádné spory s vlastníky nebo držiteli sousedních pozemků ve vztahu k pozemku, zejm. v souvislosti s hranicemi pozemku, věcnými břemeny, emisemi nebo ostatními právy vztahujícími se k pozemku,
- g) nejsou mu známa omezení nebo zákazy činnosti, které by bránily ve vybudování, užívání a provozování staveb, a to ani obecně závaznými předpisy, nařízeními nebo podmínkami,
- h) nejsou mu známa omezení, která by bránila plnému smluvnímu připojení nebo napojení na inženýrské sítě vedení plynu, el. energie VN a NN, vodovodu, splaškové kanalizace a datového optického kabelu a že pozemek nepodléhá památkové ochraně,
- i) není mu známo, že by byl pozemek kontaminován ekologickými nebo zdravotně závadnými látkami, které by měly být podle zvláštních právních předpisů odstraněny a zlikvidovány, likvidace kontaminace s pozemkem nebyla uložena orgánem veřejné správy ani nebylo uloženo žádné nápravné opatření ve vztahu k vlastníkov; případná likvidace kontaminace, jejíž existence bude prokázána před účinností této smlouvy, jde na účet vlastníka.

1.3. Na základě této smlouvy a za podmínek níže uvedených **zřizuje** vlastník k pozemku uvedenému v bodě 1.1. této smlouvy ve prospěch stavebníka právo stavby a zavazuje se zajistit mu řádný a nerušený výkon jeho práva a povinností a ten jej jako věc nemovitou přijímá do svého vlastnictví a zavazuje se za něj platit vlastníkov stavební plat. Smluvní strany výslovně prohlašují, že právo stavby se vztahuje na celý pozemek.

1.4. Právo stavby uvedené výše spočívá v oprávnění stavebníka po dobu trvání této smlouvy zbudovat na pozemku, tj. na povrchu i pod povrchem, bytový dům včetně souvisejících ploch (dále jen „areál“), který tvoří nebo souvisí se stavbou bytového domu (dále jen „stavba“), který může být rozdělen na jednotlivé jednotky či byty, parkoviště, skladové a obslužné plochy, komunikace, chodníky, přípojky, plochy zeleně a další související stavby (dále jen „ostatní plochy a stavby“). Areál bude součástí práva stavby.

1.5. Stavebník se zavazuje po celou dobu přípravy projektu projekt konzultovat s Městskou částí Praha-Đáblice. Nedohodnou-li se, Stavba bude odpovídat objemové a zastavovací studii, jež tvoří přílohu této Smlouvy. Smluvní strany výslovně sjednávají, že Stavba se v odůvodněných případech může od studie nepodstatným způsobem odchýlit s ohledem na požadavky vzešlé v průběhu tvorby dalších stupňů projektové dokumentace.

Článek II.

Doba trvání smlouvy a její skončení

II.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to 99 let ode dne, kdy nastanou právní účinky vkladu práva stavby do katastru nemovitostí.

II.2. Smluvní strany touto smlouvou sjednávají opci na prodloužení doby jejího trvání, a to tak, že v posledním roce trvání může uplatnit kterákoliv smluvní strana vůči druhé smluvní straně prodloužení práva stavby o 99 let, které bude počítáno od posledního uvedeného dne práva stavby v katastru nemovitostí. Opce na prodloužení trvání práva stavby však musí být u druhé strany uplatněna písemně nejpozději do 1 měsíce před skončením sjednané doby trvání práva stavby. Smluvní strany se dohodly, že do katastru nemovitostí bude jako poslední den trvání práva stavby vkladem zapsán den uplynutí 99 let ode dne podle bodu II.1. této smlouvy.

II.3. Tato smlouva může zaniknout uplynutím doby, na kterou byla uzavřena, pokud některá ze smluvních stran neuplatní opci podle bodu II. 2. této smlouvy, nebo dohodou smluvních stran. V případě, že žádná ze smluvních stran opci neuplatní, zavazují se smluvní strany jednat o jeho případném prodloužení nebo uzavření nové smlouvy o právu stavby či jiném vhodném titulu, případně uzavřít dohodu o vzájemném vypořádání vzájemných vztahů.

II.4. V případě, že nebude uplatněna kteroukoliv ze smluvních stran opce podle bodu II. 2. této smlouvy, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemnou součinnost směřující k výmazu práva stavby z katastru nemovitostí. Stavebník je v takovém případě povinen zajistit zrušení a výmaz případných zastavních práv k právu stavby v katastru nemovitostí.

II.5. Smluvní strany se dohodly, že od této smlouvy je možné také odstoupit za podmínky, že:

- a) Stavebník je v prodlení s úhradou stavebního platu nebo jeho poměrné části po dobu více než 5 let a i přes 2 písemné výzvy stavební plat neuhradil, přičemž od adresování poslední výzvy uplynul alespoň 1 kalendářní měsíc.
- b) stavebník zjistí, že některé prohlášení vlastníka v této smlouvě je neúplné, nepravdivé, nebo částečně nesprávné, resp. není splněna některá povinnost vlastníka uvedená v bodě IV. 4, pokud tato skutečnost může mít negativní vliv na hospodářskou využitelnost práva stavby.
- c) nebude vydáno stavební povolení pro výstavbu areálu nejpozději do 31.12.2023.
- d) bude na základě inženýrsko-geologického průzkumu zjištěno, že na pozemku nelze pro vlastnosti pudy či podloží vybudovat areál nebo ho lze vybudovat s neúměrnými náklady, příp. že bude zjištěno, že geologicko-fyzikální veličiny pozemku, např. puda, horniny, voda, jsou zatíženy ekologickou zátěží.

Článek III. Stavební plat

III.1. Smluvní strany se dohodly, že právo stavby uvedené v čl. I této smlouvy se sjednává jako úplatné, ve výši 138,267, - Kč (slovy: Sto třicet osm tisíc dvě stě šedesát sedm korun českých), a to za každý rok trvání práva stavby a je splatný vždy do konce příslušného kalendářního roku, za nějž se hradí. Strany se zavazují předem odsouhlasit volbu osoby soudního znalce, kterého stavebník pověří vypracování znaleckého posudku.

III.2. Smluvní strany se dohodly, že stavební plat začne stavebník hradit ode dne kolaudace areálu či jeho uvedení do trvalého užívání, kdy stavební plat za první rok bude hrazen v poměrné části od 1. dne následujícího měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém nastanou právní účinky posledního nezbytného povolení vydaného příslušným orgánem veřejné moci pro užívání a provozování areálu. Smluvní strany se dohodly, že stavební plat bude hrazen formou bezhotovostního bankovního převodu.

III.3. Smluvní strany prohlašují, že sjednaný stavební plat je přiměřený a jeho stanovení neodporuje zák. č. 526/1990 Sb., v pl. znění, Zákon o cenách. Dále prohlašují, že toto ujednání nenaplnuje podmínky podle § 1793 a § 1796 Občanského zákoníku.

III.4. Smluvní strany sjednávají indexaci stavebního platu, kterou je oprávněn uplatnit vlastník. Vlastník je oprávněn zvýšit stavební plat na následující kalendářní rok písemnou výzvou, nejdříve však od roku 2070, a to vždy o navýšení míry spotřebitelského rustu cen či jiného obdobného ukazatele rustu cen vyhlášeného k tomu příslušnou veřejnoprávní autoritou. Zvýšení stavebního platu je vlastník povinen písemně oznámit stavebníkovi nejpozději do 30. dubna příslušného kalendářního roku, ve kterém se jeho zvýšení uskuteční a nelze jej učinit za předcházející roky zpětně. Toto oznámení musí obsahovat výši indexu a novou výši stavebního platu.

Článek IV. Práva a povinnosti smluvních stran

IV.1. Vlastník se zavazuje zajistit, že po celou dobu trvání práva stavby, je-li to možné s ohledem ke všem okolnostem po něm spravedlivě požadovat:

- a) Bude výlučným vlastníkem pozemku vč. všech jeho součástí a příslušenství.
- b) že pozemek po dobu trvání této smlouvy nezatíží bez souhlasu stavebníka právy třetích osob, zejména zástavním právem, předkupním právem nebo jinými věcnými právy, nájmem, pachtem apod., bez ohledu na to, zapisují-li se nebo nezapisují do katastru nemovitostí, a to bez předchozího souhlasu stavebníka.
- c) že nebude podnikat žádná opatření jakéhokoli druhu, kterými by přímo, nepřímo nebo prostřednictvím třetích osob, ztěžoval nebo znemožňoval stavebníkovi umístění, vybudování, povolení k užívání a následně provozování areálu.

IV.2. Vlastník se zavazuje předat stavebníkovi veškeré informace a dokumenty vztahující se k pozemku, které má k dispozici ke dni uzavření této smlouvy a jsou pro její uzavření relevantní, že jsou pravdivé, správné a úplné a že stavebníkovi nezamlčí žádnou jemu známou skutečnost ve vztahu k pozemku.

IV.3. Vlastník se zavazuje, že pokud některé z prohlášení v bodu I. 2. této smlouvy se stane neúplným, nepravdivým nebo částečně nesprávným, sdělí toto bez zbytečného odkladu stavebníkovi a vyvine veškeré úsilí k jejich odstranění v přiměřené době. V případě, že stavebník zjistí neúplnost, nepravdivost

nebo částečnou nesprávnost prohlášení vlastníka uvedených v bodě I. 2. této smlouvy, písemně jej vyzve k jejich odstranění a vlastník je povinen vyvinout veškeré úsilí k jejich odstranění v přiměřené době.

IV.4. Vlastník se zavazuje, že na výzvu poskytne stavebníkovi součinnost ke vzniku případných věcných břemen a služebností na inženýrské síti uvedené v bodě I. 2., písm. h) a služebností chuze a jízdy v rozsahu nezbytném pro řádný provoz areálu.

IV.5. Stavebník má co do stavby práva jako vlastník a vlastník bere na vědomí, že stavba jako věc není součástí pozemku, ale práva stavby stavebníka zřízeného touto smlouvou.

IV.6. Stavebník je povinen udržovat areál v dobrém stavu, zejména provádět běžnou údržbu a drobné opravy. V případě oprav, které vyžadují stavební povolení nebo hlášení podle příslušných právních předpisů, zavazují se strany poskytnout si k jeho vydání součinnost.

IV.7. Stavebník je oprávněn disponovat s právem stavby, zejména jej zeizit nebo zatížit, a to především pro účely financování výstavby areálu.

IV.8. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zápis vkladu práva stavby do katastru nemovitostí ve prospěch stavebníka podá na svůj náklad stavebník, a to nejpozději do 45 kalendářních dnů od podpisu této smlouvy. V případě, že nedojde z jakéhokoli důvodu k zápisu práva stavby ve prospěch stavebníka vkladem do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany ke vzájemné součinnosti v takové míře, aby mohl být podán nový návrh na jeho zápis a aby k tomuto zápisu došlo v souladu s vůlí smluvních stran vyjádřené v této smlouvě, a to bez zbytečného odkladu.

IV.9. Smluvní strany se dohodly, že každá z nich nese vlastní náklady spojené s uzavřením této smlouvy. Náklady s realizací práva stavby a výstavby areálu nese stavebník. Dále smluvní strany prohlašují, že jsou seznámeny s přísl. ust. zák. č. 338/1992 Sb., Zákon o dani z nemovitých věcí, v platném znění, kdy poplatníkem daně z pozemku a staveb je stavebník. Stavebník se zavazuje v souladu s těmito právními předpisy řádně a včas splnit všechny povinnosti z něj vyplývající.

IV.10. V případě ostatních práv a povinností smluvních stran platí příslušná ustanovení Občanského zákoníku.

Článek V.

Doručování

V.1. Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, doporučenou listovní zásilkou nebo poštovní zprávou prostřednictvím datové schránky.

V.2. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručeno:

- 1) při doručování osobně:
 - dnem faktického přijetí oznámení příjemcem; nebo
 - dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek; nebo
 - dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít; nebo
 - dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle bodu V. 3., písm. a) nebo b) této smlouvy.
- 2) při doručování prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb:
 - dnem předání listovní zásilky příjemci; nebo dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle bodu V.3., písm. a) nebo b) této smlouvy.
- 3) při doručování poštovní zprávou prostřednictvím datové schránky:
 - 10. kalendářním dnem následujícím po dni, ve kterém byla poštovní zpráva doručena do datové schránky příjemce nebo dnem přihlášení oprávněné osoby, pokud nastane dříve.

V.3. Ke dni podpisu této smlouvy je:

a) adresou pro doručování vlastníkov:

Městská část Praha-Ďáblice
Osínalická 1104/13,
182 00 Praha 8 – Ďáblice

b) adresou pro doručování stavebníkov:

Křižovnické bytové družstvo Ďáblice
Platnéřská 191/4,
110 00 Praha 1, Staré Město.

V.5. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu a současně předá druhé smluvní straně novou adresu pro doručování na území České republiky. V případě nesplnění tohoto závazku se za řádnou adresu pro doručování považuje vždy adresa řádně dohodnutá smluvními stranami.

Článek VI.

Sankční ujednání

VI.1. V případě prodlení s finančním plněním jedné smluvní strany je druhá smluvní strana oprávněna požadovat zaplacení úroku z prodlení, a to ve výši 0,02 % z dlužné částky za každý den prodlení.

VI.2. V případě prodlení s nepeněžním plněním jedné smluvní strany je druhá smluvní strana oprávněna požadovat smluvní pokutu ve výši 2.000,00 Kč (slovy: Dva tisíce korun českých) a to za každý započatý den trvání prodlení.

VI.3. Smluvní strany prohlašují, že tato sankční ujednání jsou z jejich strany považována za přiměřená a nenaplnějí podmínky podle § 1793 a § 1796 Občanského zákoníku. Dále tyto sankční ujednání nevylučují případný nárok na náhradu škody nebo vydání bezduvodného obohacení.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

VII.1. Všechna dřívější ujednání, ať už písemná nebo ústní, mezi smluvními stranami, která se týkají předmětu této smlouvy a nejsou v ní obsažena, se stávají jejím podpisem neplatnými.

VII.2. V ostatních věcech touto smlouvou neupravených se právní vztahy mezi smluvními stranami řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku, případně dalšími právními předpisy.

VII.3. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými a očíslovanými dodatky, jinak jsou takové změny neplatné.

VII.4. Pokud by kterékoli ustanovení této smlouvy bylo shledáno neplatným či nevykonatelným, ostatní ustanovení této smlouvy tím zůstávají nedotčena. Smluvní strany se zavazují tato neplatná ustanovení nahradit bez zbytečného odkladu takovým ustanovením, které bude platné a nejbližší původnímu záměru smluvních stran.

VII.5. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má právní sílu originálu. Vlastník obdrží dva podepsané stejnopisy a stavebník dva podepsané stejnopisy, přičemž jeden slouží jako součást návrhu na zápis práva stavby do katastru nemovitostí. Smlouva nabývá platnosti podpisem oběma smluvními stranami a účinností dnem podání návrhu na zápis práv do katastru nemovitostí. Smluvní strany berou na vědomí, že na vyhotovení, které slouží jako součást návrhu na zápis práva stavby do katastru nemovitostí, musí být úředně ověřené podpisy a z jejich strany splnění této povinnosti zajistí.

VII.6. Smluvní strany prohlašují, že si text této smlouvy před jeho podpisem prostudovaly, že mu rozumí, nemají proti ní němu námitky ani návrhy na její změnu nebo doplnění. Dále prohlašují, že ustanovení této smlouvy obsahují projev jejich vážné, svobodné a určité vůle. Také prohlašují, že při jejím uzavírání nebylo vůči druhé smluvní straně zneužito tisku, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení, lehkomyšlnosti a majetkové hodnoty plnění z této smlouvy nejsou vzájemně v hrubém nepoměru. Na dukaz toho připojují své podpisy.

VII.7. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č.131/2000 Sb., Zákon o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto vlastník potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo MČ Praha-Ďáblice, usnesením č.155/20/ZMČ ze dne 27.1.2021.

Záměr zřízení práva stavby k pozemku byl zveřejněn na úřední desce MČ Praha-Řáblice pod evidenčním číslem 2999/2020 MCPD od 30.12.2020 do 22.1.2021.

VII.8. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č.340/2015 Sb. Zákon o registru smluv, o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v platném znění, zajistí vlastník.

Příloha č.1: Objemová studie

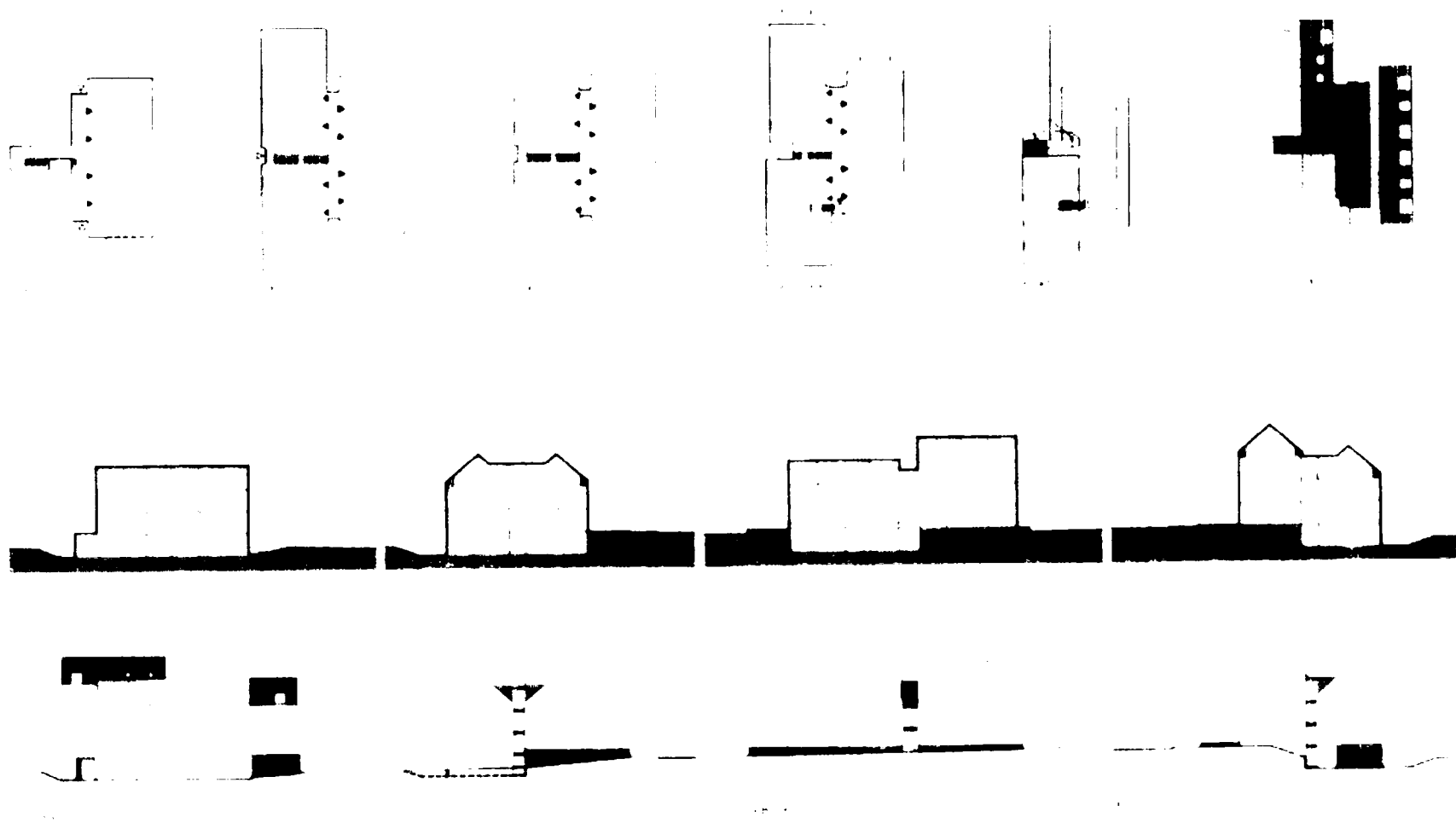
Příloha č.2: Zastavovací studie

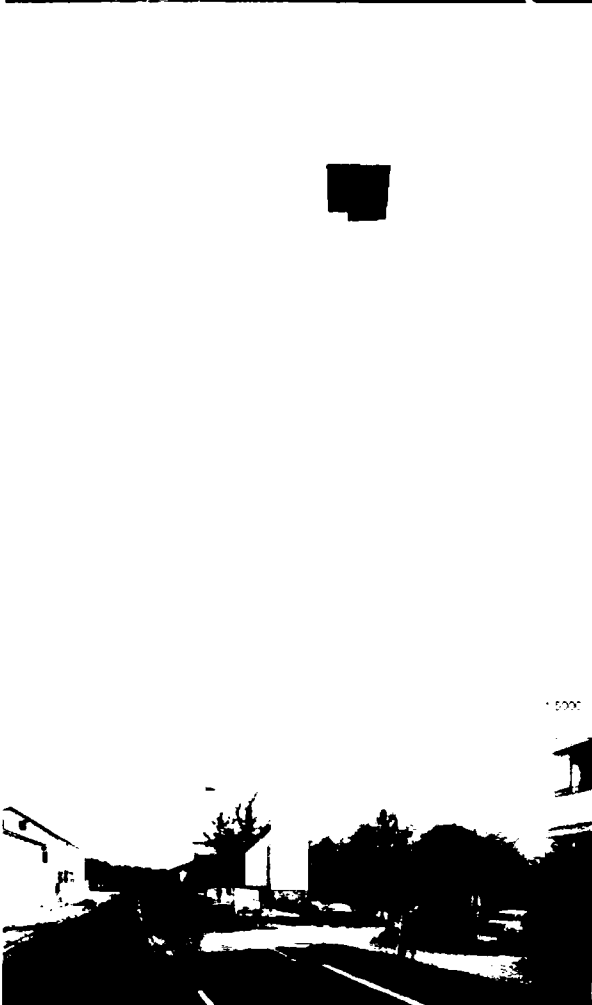
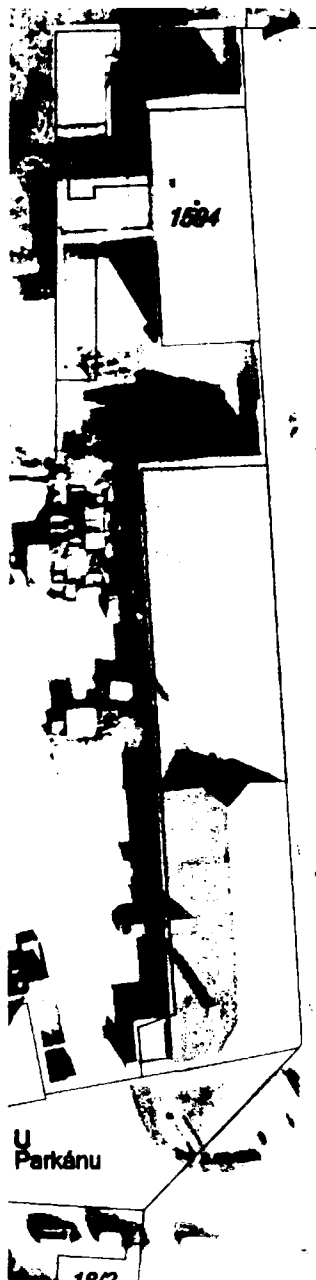
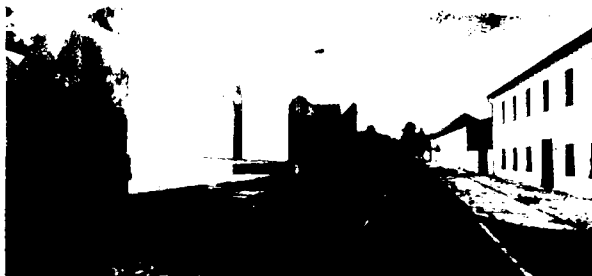
Příloha č.3: Znalecký posudek č.3729/04/2021

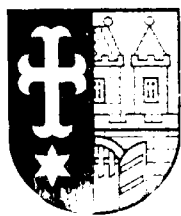
v Praze, dne

.....
(vlastník)

.....
(stavebník)







Městská část Praha – Ďáblice

Zastupitelstvo městské části

15. zasedání
dne 27.1.2021

USNESENÍ č. 155/21/ZMČ

k Výstavbě bytového domu, ul. Ďáblická – Smlouva o právu stavby

Zastupitelstvo MČ po projednání

I. bere na vědomí

- a) znalecký posudek č.3729/04/2021 vyhotovený společností PROSCON, s.r.o., na jehož základě byl stanoven stavební plat ve Smlouvě o právu stavby, který je přílohou č.1 tohoto usnesení,
- b) zprávu starosty o uzavření Rámcové smlouvy o vzájemné spolupráci na projektu družstevního bydlení v k.ú. Ďáblice mezi Rytířským řádem Křižovníků s červenou hvězdou, Městskou částí Praha-Ďáblice a Doma je Doma s.r.o., na jejímž základě má být uzavřena Smlouva o právu stavby, která je přílohou č. 2 tohoto usnesení.

II. schvaluje

uzavření Smlouvy o právu stavby k pozemkům parc. č. 259, ostatní plocha, o výměře 852 m² v k.ú. Ďáblice, obec Praha, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 860 vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, mezi MČ Praha-Ďáblice a Křižovnickým bytovým družstvem Ďáblice, se sídlem: Platněřská 191/4, 110 00 Praha 1, Staré Město, IČO: 09762825, jejímž předmětem je právo stavebníka zbudovat na pozemku, tj. na povrchu i pod povrchem, bytový dům včetně souvisejících ploch (dále jen „areál“), který tvoří nebo souvisí se stavbou bytového domu, který může být rozdělen na jednotlivé jednotky či byty, parkoviště, skladové a obslužné plochy, komunikace, chodníky, přípojky, plochy zeleně a další související stavby. Areál bude součástí práva stavby.

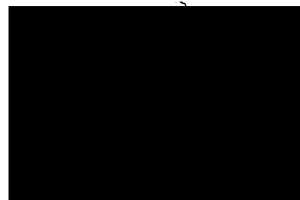
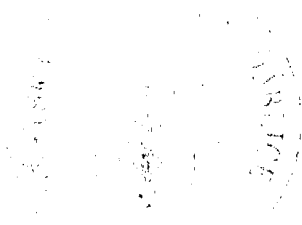
Právo stavby se zřizuje na dobu určitou, a to 99 let s opcí, ode dne, kdy nastanou právní účinky vkladu práva stavby do katastru nemovitostí.

III. pověřuje

starostu uzavřením Smlouvy o právu stavby, která je přílohou tohoto usnesení a k podpisu návrhu na vklad do katastru nemovitostí.



Ing. Jan Hrdlička
místostarosta



Ing. Miloš Růžička
starosta

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA – ĎÁBLICE

KONTROLNÍ LIST SMLOUVY

nebo jiných právních dokumentu, které mají za následek veřejný výdaj nebo jiná plnění vzniklá na základě závazku nebo nároku orgánu veřejné správy. Slouží jako předběžná řídicí kontrola dle zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě před vznikem závazku

Není třeba vyplňovat pro předkládané nájemní smlouvy, u kterých výše pronájmu nepřesahuje **jednorázovou částku 50 tis. Kč bez DPH** nebo u dlouhodobých nájemních smluv částku **20 tis Kč za měsíc**.

Předkladatel:

By Křižovka

Vedoucí odboru:

Smluvní partner:

KOŘOUČKA BYTOVÉ DOMY

Název / typ smlouvy:

O pronájem

např.: nájemní - pozemek; nájemní - bytové prostory; nájemní - nebytové prostory; kupní; smlouva o dílo; příkazní; darovací; o přijaté dotaci / příspěvku; o poskytnuté dotaci ú příspěvku; o věcném břemeni; o právu stavby; o půjčce; aj.

Předmět smlouvy:

Právní kontrola:

☐

standardní / typová

☒

nestandardní

Schváleno právníkem/tajemníkem:

Mgr. Čížek

Předpokládaná hodnota předmětu smlouvy:

částka bez DPH

138 267,- Kč

částka s DPH:

V případě VZ - Postup dle Směrnice č.8/2020 (ZZMR):

☒

N/A

☐

Ano

☐

Jiný postup:

Poznámky:

kontrola ze 9.12.20

Tajemník úřadu:

Povinnost vyvěsit záměr na úřední desce:

☐

NE

☒

ANO

na ÚD vyvěšeno od

31.12.20 do 31.1.21

Finální verze odsouhlasena se smluvní stanou:

☒

ANO

☐

NE

Schválení je v kompetenci RMČ?

☐

ANO

☒

NE

nutno předložit na ZMČ

V případě realizace veřejné zakázky - soulad se Směrnicí 8/2020.

☒

N/A

☐

ANO

☐

NE

podpis

dne

Správce rozpočtu (FIO):

Kontrola souladu operace se schváleným rozpočtem a existenci zdroje potřebných na uskutečnění.

Omezující podmínky:

☐

NE

☐

ANO - jaké?

podpis

dne

Pověřený příkazce operace (starosta/místostraosta příp. tajemník):

Posuzuje v souladu s § 13 ods. 2 Vyhlášky č. 416/2004 Sb.

podpis

dne

2.1.2021