



PID: RSDBXCNNUE

Č. j.: RSD-556656/2021-1

**Ředitelství silnic a dálnic ČR**

státní příspěvková organizace

se sídlem Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4 – Nusle

jejímž jménem jedná na základě pověření ze dne 30.8.2021

IČ: 65993390

DIČ: CZ65993390

bankovní spojení: Česká národní banka

č. [redacted]

datová schránka: zjq4rhz

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

**Schenck Process s.r.o.**

Se sídlem: Na hůrce 1041/2, 161 00 Praha 6 – Ruzyně

IČ: 41692292 DIČ CZ 41692292

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C , vložka 5944

datová schránka: sd9zfr3

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

oba dále též „Smluvní strany nebo Účastníci smlouvy“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě příslušných ustanovení zákona č. 89/2012, občanského zákoníku, v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích

**NÁJEMNÍ SMLOUVU**

:

jejímž cílem je vzájemné zajištění závazků Smluvních stran vedoucích ke splnění účelu této smlouvy, tak jak je specifikován a konkretizován v jejích následujících ustanoveních. Po zvážení všech ustanovení obsažených v této smlouvě, s úmyslem být touto smlouvou právně vázáni se Účastníci smlouvy dohodli takto:

**I.****Prohlášení smluvních stran**

- 1.1. Česká republika je na základě ust. § 9. zák. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích vlastníkem a Ředitelství silnic a dálnic ČR přísluší dle Zřizovací listiny rozhodnutí Ministerstva dopravy a spojů v platném znění a ve smyslu ustanovení § 9 zákona č. 219/2000 Sb. hospodařit s nemovitostmi v majetku České republiky, a to kromě jiného i s pozemkem parc.č. 1224/40 v k. ú., Ruzyně zapsaným na listu vlastnictví č. 1409, vedeném pro obec Praha a katastrální území Ruzyně u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ( dále jen „Předmětný pozemek “), který se nachází pod mostním objektem dálnice D0 u komunikace v ulici Na Hůrce.

1.2. Nájemce má záměr část Předmětného pozemku o výměře 600 m<sup>2</sup> dočasně užívat jako plochu pro parkování vozidel svých zaměstnanců.

1.3. Pronajímatel výslovně souhlasí s užíváním části Předmětného pozemku jak je vymezena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy, pro parkování vozidel zaměstnanců nájemce přičemž rozsah užívané plochy je vymezen stávajícím oplocením, které se na části Předmětného pozemku nachází a zavazuje se za podmínek níže uvedených umožnit nájemci nerušené užívání části Předmětného pozemku.

1.4. Pronajímatel prohlašuje, že

- je na základě výše uvedeného oprávněn část Předmětného pozemku krátkodobě pronajmout na základě této smlouvy a tuto smlouvu v celém jejím rozsahu platně uzavřít,
- na Předmětném pozemku nejsou žádné faktické ani právní vady, které by byly překážkou platnosti této smlouvy,
- k Předmětnému pozemku neuplatňuje žádná osoba práva, která by byla neslučitelná s právy nájemce.

## II.

### Předmět a účel nájmu

2.1. Pronajímatel na základě této smlouvy a za podmínek v ní uvedených přenechává nájemci část Předmětného pozemku o celkové výměře 600 m<sup>2</sup>, jak je zakresleno v situaci, která je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „Předmět nájmu“).

2.2. Nájemce prohlašuje, že je obeznámen se stavem Předmětu nájmu a tento je způsobilý k užívání dle této smlouvy.

2.3. Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat v rozsahu stanoveném touto smlouvou.

## III

### Doba nájmu

3.1. Nájem je ve smyslu § 27 odst. 2 a za splnění podmínek uvedených v § 27 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb. v platném znění sjednán **na dobu určitou v trvání od 1.12.2021 do 30.6.2022.**

3.2. Smluvní strany předem vylučují automatické obnovení nájemního vztahu ve smyslu ust. § 2230 občanského zákoníku.

3.3. Dobu trvání nájemního vztahu lze měnit pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami s tím, že celková maximální doba nájmu může být takto prodlužována na 8 let.

## IV.

### Výše, splatnost a způsob placení nájemného

4.1. Výše nájemného (dále jen „nájemné“) byla mezi stranami této smlouvy sjednána na **a měsíc nájmu, celkem tedy za 600 m<sup>2</sup> a 7 měsíců nájmu činí celková výše nájemného 81.900,- Kč** (osmdesát jedna tisíc devět set korun českých) jako obvyklé nájemné určené znaleckého posudku č. 23.2021 ze dne 29.9.2021, v oblasti ekonomika, ceny a odhady nemovitostí. Stanovenému nájemnému bude pronajímatel nájemci účtovat DPH.

- 4.2. Smluvní strany se dohodly, že platbu nájemného provede nájemce na účet pronajímatele jednorázově na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností 30 dní ode dne jejího vystavení na účet uvedený v záhlaví této smlouvy .
- 4.3. Nájemné je považováno za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky na účet pronajímatele uvedený na faktuře.
- 4.4. Pokud nebude nájemné ze strany nájemce zapláceno v pronajímatelem požadované výši a termínu splatnosti, bere nájemce na vědomí, že po něm bude pronajímatel požadovat úhradu úroku z prodlení ve smyslu ust. § 1970 zák. č. 89/2012. Vypočtený úrok se nájemce zavazuje uhradit, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností do 15 (patnácti) dnů ode dne jejího vystavení.

## VI. Skončení doby nájmu

Nájem dle této smlouvy končí:

- 6.1. Uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodnou-li se strany o skončení nájmu dříve písemnou dohodou či neskončí-li z důvodů dále uvedených.
- 6.2. V případě předčasného ukončení nájemního vztahu na základě písemné dohody smluvních stran nebo na základě výpovědi kterékoliv strany, je pronajímatel povinen provést vyúčtování a vrátit nájemci poměrnou část nájemného ode dne následujícího po dni ukončení této smlouvy do konce doby nájmu
- 6.3. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze tento ukončit výpovědí ze strany pronajímatele z těchto důvodů:
- a) nájemce porušil své povinnosti plynoucí z této smlouvy i přes písemnou výzvu pronajímatele
  - b) nájemce ztratil oprávnění k provozování činnosti v souvislosti, se kterou si Předmět nájmu dle této smlouvy pronajal
  - c) Předmět nájmu přestal být využitelný pro sjednaný účel
- 6.4. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze tuto smlouvu ukončit výpovědí ze strany nájemce z těchto důvodů:
- a) nájemce ztratil oprávnění k provozování činnosti v souvislosti, se kterou si předmět nájmu pronajal,
  - b) Předmět nájmu přestal být využitelný pro sjednaný účel nájmu.
  - c) pronajímatel porušil své povinnosti vůči nájemci vyplývající z této smlouvy i přes písemnou výzvu nájemce,
- 6.5. V případech uvedených v odst. 6.3. a 6.4. činí výpovědní doba tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího ode dne doručení výpovědi druhé straně.
- 6.6. Pronajímatel má právo smlouvu, po předchozí písemné bezvýsledné výzvě adresované nájemci, vypovědět bez výpovědní doby z důvodu:
- a) prodlení nájemce s placením nájemného v případě, že nájemce nezaplatil dlužné nájemné ani do 15 dnů po odeslání písemné upomínky o zaplacení dlužného nájemného na pronajímateli poslední známou adresu sídla nájemce, a to doporučeným dopisem
  - b) přenechání Předmětu nájmu nájemcem do užívání třetí osobě bez předchozího povolení Pronajímatele.
  - c) hrubého porušení podmínek užívání Předmětu nájmu nájemcem, stanovených touto smlouvou či platnými právními předpisy spočívajícím v poškození Předmětu nájmu závažným a nenapravitelným způsobem, způsobení závažných škod na majetku pronajímatele nebo obtíží pronajímateli či užívá-li nájemce Předmět nájmu k jinému účelu než bylo mezi smluvními stranami ujednáno.
- 6.7. Pronajímatel může též okamžitě ukončit nájem sjednaný touto smlouvou výpovědí, přestanou-li být splněny podmínky ust. § 27 odst. 1 zák.č. 219/2000 Sb.

6.8. Výpověď dle odst. 6.6. a 6.7. je účinná dnem jejího doručení druhé smluvní straně.

6.9. Po ukončení nájmu jsou strany povinny vzájemně vypořádat svá dosud nevypořádaná práva a závazky ze zaniklé smlouvy. Pro tento případ má pronajímatel právo započíst částku odpovídající případně vyúčtované smluvní pokutě či náhradě škody oproti nevyčerpanému nájemnému. Pronajímatel neodpovídá nájemci za případně vzniklou škodu v souvislosti s ukončením nájemního vztahu výpovědí.

6.10. Pro případ pochybností s termínem doručení se smluvní strany dohodly, že dnem doručení bude pátý (5) den od odeslání výpovědi ze strany pronajímatelem.

6.11. Ve všech případech ukončení této smlouvy je nájemce povinen uvést Předmět nájmu do původního stavu, resp. stavu odpovídajícího obvyklému opotřebení nebo způsobu užívání, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak, a to nejpozději do 7 dnů ode dne ukončení nájmu. Pokud nájemce Předmět nájmu nevyklidí ve sjednané době, je pronajímatel oprávněn nechat jej vyklidit na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje pronajímateli vzniklé náklady uhradit, a to nejpozději do 30 dnů od obdržení faktury od pronajímatele. O zpětném předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi stranami sepsán předávací protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran.

## VII.

### Práva a povinnosti pronajímatele

7.1. Pronajímatel je povinen předat nájemci ke dni účinnosti této smlouvy Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a umožnit po celou dobu trvání nájemního vztahu na základě této smlouvy nájemci Předmět nájmu užívat. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol

7.2. Pronajímatel má právo provádět po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy monitoring užívání Předmětu nájmu.

7.3. Pronajímatel má právo vstupovat na předmět nájmu za účelem provádění mostních prohlídek, údržby a případných oprav dálničního mostu dálnice D0, jehož část se nad předmětem nájmu nachází.

7.4. Pronajímatel je oprávněn vyúčtovat nájemci pokuty či jiné sankce uložené případně pronajímateli v souvislosti s porušením povinností nájemce při užívání předmětu nájmu vyplývajících z této smlouvy nebo obecně závazných právních předpisů.

## VIII.

### Práva a povinnosti nájemce

8.1. Nájemce na sebe po dobu trvání nájmu přebírá veškeré bezpečnostní závazky a požadavky tak, aby jeho činností nemohlo dojít poškození majetku pronajímatele. Při užívání Předmětu nájmu si nájemce a jím pověřené osoby budou počínat tak, aby nebyly poškozeny mostní pilíře příslušného úseku mostu dálnice D0, který se nad Předmětem nájmu nachází.

8.2. Nájemce má povinnost umožnit pronajímateli vstup na Předmět nájmu za účelem kontroly užívání Předmětu nájmu. Zároveň má nájemce povinnost umožnit pronajímateli vstup na Předmět nájmu za účelem provádění mostních prohlídek, údržby a případných oprav dálničního mostu dálnice D0, jehož část se nad předmětem nájmu nachází.

- 8.3. Nájemce není bez písemného souhlasu pronajímatele oprávněn umožnit užívání Předmětu nájmu třetími osobami vyjma zaměstnanců nájemce, kteří budou na předmětu nájmu parkovat. Případnou ostrahu parkoviště na předmětu nájmu si nájemce zajistí na vlastní náklady.
- 8.4. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu řádně a výlučně v souladu s touto smlouvou, a dalšími právními předpisy a dbát o jeho dobrý stav a zabránit jeho poškození. Pokud přesto dojde v souvislosti s činností nájemce ke škodám na majetku pronajímatele či třetích osob, je povinen tyto škody nahradit, a to především uvedením do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- 8.5. Nájemce je povinen se o Předmět nájmu starat s péčí řádného hospodáře a učinit veškerá opatření vedoucí k zamezení vzniku škod na majetku pronajímatele a třetích osob. Nájemce je zejména povinen:
- realizovat a zabezpečovat důsledné dodržování hygienických předpisů a předpisů v oblasti protipožární ochrany.
  - zabezpečit na Předmětu nájmu takové provozní podmínky, aby byla zajištěna ochrana životního prostředí.
  - zabezpečit úklid a čistotu předmětu nájmu včetně odvozu a likvidace odpadu.
  - hradit veškeré případné platby související s užíváním předmětu nájmu nájemcem vůči třetím osobám
  - převzít právní a finanční odpovědnost pro případ, že by byl pronajímatel penalizován za znečištění životního prostředí v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem, zejména pak odpadních i podzemních vod a půdy, způsobené přítokem znečištěných odpadních vod z majetku pronajímatele užívaného nájemcem a
  - ekologicky zlikvidovat odpady, které vzniknou na Předmětu nájmu
  - zajistit na vlastní náklady nápravu případných dalších hrozících či již vzniklých škod v souladu s příslušnými právními předpisy.
- 8.6. Nájemce nese plnou odpovědnost za porušování povinností stanovených v tomto článku a je povinen uhradit veškeré případné sankce uložené pronajímateli, které souvisejí s činností nebo provozem nájemce na předmětu nájmu.
- 8.7. Po dobu umístění parkoviště nájemce na Předmětu nájmu, bude nájemce na vlastní náklady zajišťovat veškerou jeho údržbu a případné opravy.
- 8.8. Dále se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli do deseti dnů od okamžiku, kdy k tomu bude pronajímatelem písemně vyzván, veškeré pokuty či další případné sankce, které případně budou pronajímateli vyměřeny v souvislosti s případným porušením povinností nájemce při užívání Předmětu nájmu.

## **IX.**

### **Smluvní pokuta**

Dojde-li k porušení kteréhokoli ze závazků nájemce stanoveného v čl. 8.3. až 8.5. této smlouvy, zavazuje se nájemce zaplatit v souladu s § 2048 zák.č. 89/2012 Sb. pronajímateli smluvní pokutu ve výši [REDACTED] za každý den a případ porušení, a to nejpozději do 14 dnů od obdržení sankční faktury od pronajímatele.

## **X.**

### **Závěrečná ustanovení**

- 10.1. Nájemce tímto prohlašuje, že bere na vědomí, že pronajímatel podléhá povinnosti uveřejnit tuto smlouvu v souladu se zákonem 340/2015 Sb. o registru smluv. Tímto nájemce dává k tomuto

- uveřejnění souhlas. Zároveň nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za součást jeho obchodního tajemství ve smyslu ust. § 504 občanského zákoníku
- 10.2. Pokud by se v důsledku změny právních předpisů stala některá ustanovení této smlouvy neplatnými, není tím dotčena platnost a účinnost ustanovení ostatních. Případná takto vniklá mezera v právních povinnostech smluvních stran se doplní v souladu se smyslem a účelem této smlouvy tak, aby smlouva odpovídala právním předpisům, ekonomickému cíli a podnikatelskému záměru smluvních stran, jakož i zásadám poctivého obchodního styku.
- 10.3. Práva a povinnosti smluvních stran výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, zákona č. 219/2000 Sb., zákona č. 13/1997 Sb. a předpisů souvisejících.
- 10.4. Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se navzájem informovat o všech podstatných okolnostech, které mohou mít vliv na řádné plnění účelu této smlouvy. Kontaktní osobou za pronajímatele je ustanoven pan [redacted].
- 10.5. Smluvní strany se zavazují řešit případné spory vzniklé při plnění účelu této smlouvy smírnou cestou. Nebude-li vyřešení sporu touto cestou možné, je každá ze smluvních stran oprávněna tuto smlouvu vypovědět a uplatnit své nároky u příslušného soudu.
- 10.6. Smluvní strany se dohodly, že obchodní zvyklost nemá přednost před ustanovením zákona, jež nemá donucující účinky.
- 10.7. Pronajímatel předem vylučuje možnost uzavření smlouvy v případě nepodstatné odchylky či dodatku nájemce k zaslánému návrhu smlouvy. Každý dodatek nebo odchylka, stejně tak jako výhrada, omezení či jiná změna bude považována za nový návrh.
- 10.8. Podmínky sjednané v této smlouvě lze změnit jen písemnou dohodou obou smluvních stran.
- 10.9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv ve smyslu zák.č. 340/2015 Sb.
- 10.10. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, po jednom pro každou smluvní stranu.
- 11.11. Účastníci této smlouvy prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, dle jejich pravé a svobodné vůle, že se dohodly na všech náležitostech, u nichž bylo dosažení shody předpokladem pro uzavření této smlouvy. že smluvnímu ujednání nejsou na překážku žádné okolnosti bránící nakládání s nemovitostmi a na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.
- 10.12. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její následující přílohy:

Příloha č. 1 Snímek z ortofotomapy s vyznačením předmětu nájmu  
Příloha č. 2 kopie znaleckého posudku č. 1059-32/2020

V Praze dne 30.11.2021

za Ředitelství silnic a dálnic ČR

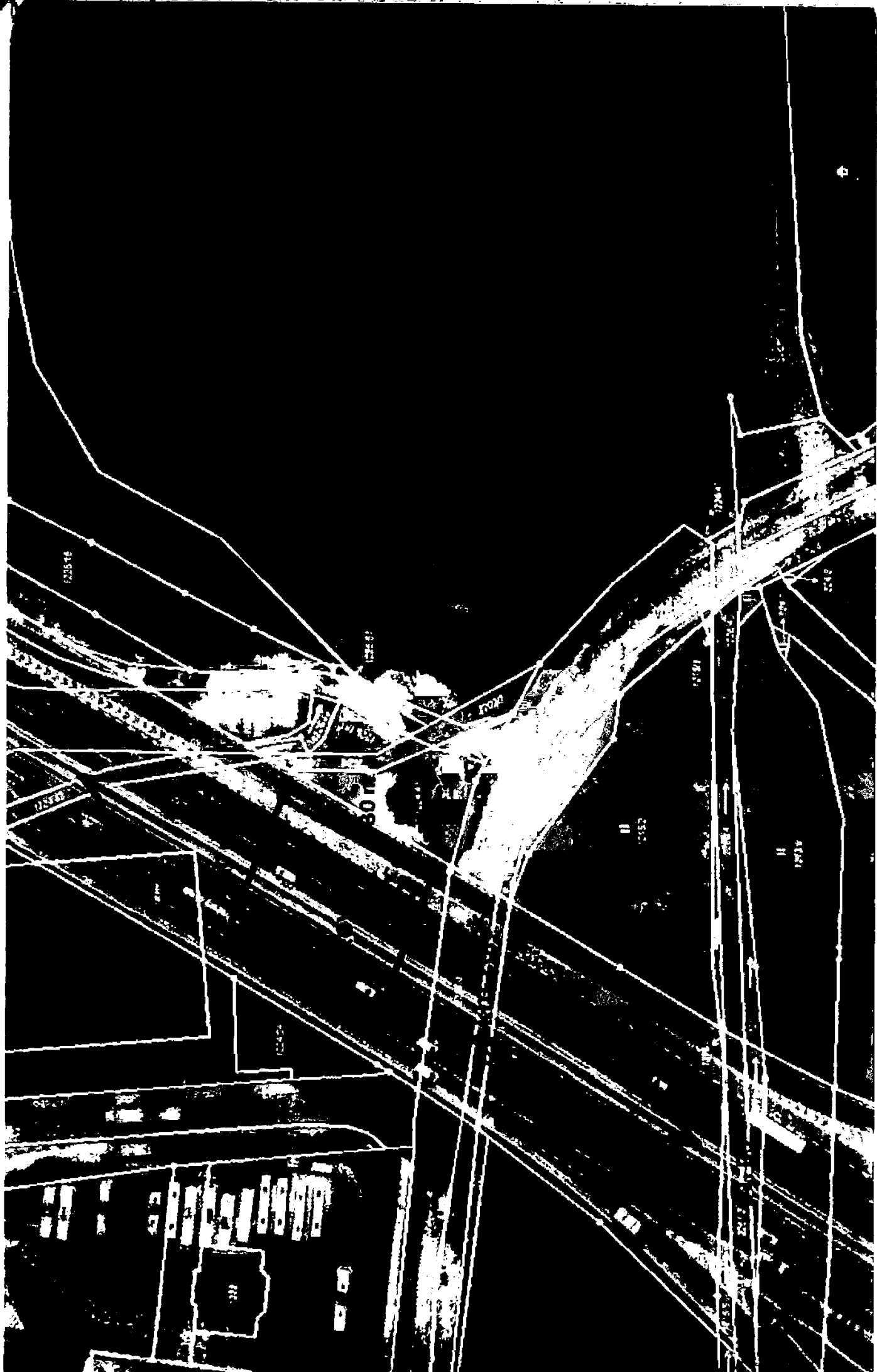
za pronajímatele

V Praze dne 10.11.2021

za Schenck Process s.r.o.

jednatel společnosti

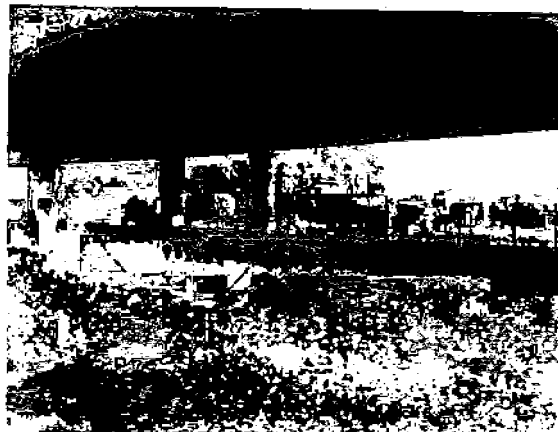
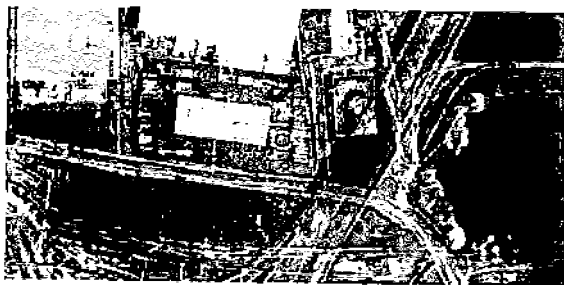
za nájemce



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 23/2021

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Určení obvyklého nájemného za užívání nemovitostí - části pozemku č. parc. 1224/40 - ostatní plocha, dálnice, k.ú. Ruzyně, obec Praha, přičemž předpokládaná část pozemku je dána současně oplocenou plochou pozemku.

<b>Znalec:</b>	[REDACTED]
Adresa:	Nad Úžlabinou 708 3. 108 00 Praha 10
IČ: 15301117	telefon: 602239630 e-mail: [REDACTED]
	datová schránka: idjs5nx

<b>Zadavatel:</b>	Ředitelství silnic a dálnic ČR, RČ/IČO: 65993390
Adresa:	Na Pankráci 546 56. 145 05 Praha 4

<b>Číslo jednací:</b>	RSD-528883 2021-1
-----------------------	-------------------

[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------

Počet stran: 10 a 12 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

2

Podle stavu ke dni: 27.09.2021

Vyhotoveno: V Praze 29.09.2021



## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Objednatel požaduje stanovit **tržní cenu nájemného za případný pronájem části pozemku č. parc. 1224/40 - ostatní plocha, dálnice, k.ú. Ruzyně, obec Praha, přičemž předpokládaná část pozemku je dána současně oplocenou plochou pozemku (cca 800 m<sup>2</sup>).**

Určení obvyklého nájemného předmětných nemovitostí je stanoveno pro užívání nemovitostí osobou odlišnou od vlastníka a bez poplatků spojených s užíváním předmětných nemovitostí. Ve své podstatě se jedná o určení **ceny obvyklého (možno užít i název tržního) nájemného předmětných nemovitostí.**

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Pro účely objednatele.

### 1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 27.9.2021 bez přítomnosti zástupce objednatele.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdrojem dat pro určení tržního nájemného byly běžně dostupné realitní servery.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace o pozemku, LV č. 1409 pro k.ú. Ruzyně, obec Praha
- katastrální mapa:
- ortofotomapa
- objednávka č.RSID-528883 2021-1 ze dne 20.9.2021;
- informace podané objednatelem posudku:
- zákon č. 151 1997 Sb.. o oceňování majetku:
- prohlídka nemovitostí na místě samém dne 27.9.2021

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data srovnatelných cen za pronájmy srovnatelných pozemku byla pořízena z veřejně dostupných realitních serveru.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Místně obvyklé nájemné bylo stanoveno porovnávacím způsobem.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Ruzyně  
Adresa nemovité věci: při ul. Na Hůrce, 160 00 Praha

### Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, LV: 1409, podíl 1 : 1  
silnic a dálnic ČR Ředitelství. Na Pankráci 546 56, 140 00 Praha 4, LV: 1409, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 1 : 1

### Místopis

Pozemek č. parc. 1224/40, k.ú. Ruzyně se nachází při ul. Na Hůrce při komunikaci I 6 Praha - Karlovy Vary pod dálniční estakádou dálnice D0.

Z ulice na Hůrce je vjezd do areálu Karlovarská Business Park, který má umístění přímo na obchvatu Prahy, jen deset minut jízdy z parku je pražské Letiště Václava Havla. Park nabízí jak prostory pro lehký průmysl a logistiku, tak pro retail i pro kanceláře.

Karlovarská Business Park leží přímo na obchvatu Prahy a je skvěle dostupný jak z centra Prahy, tak ze všech klíčových dálnic – D5 do Plzně, D1 do Brna, D11 do Hradce Králové a samozřejmě D6 do Karlových Varů. Areál je velmi dobře dostupný pro osobní i nákladní automobily, před ním se nachází autobusová zastávka se spoji na metro.

### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemku:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  ostatní  
Přípojky:  voda  kanalizace  /  plyn  
veř. vl.  elektro  telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci:  okrajová část - ostatní  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Přístup přes pozemky

2201 4 Hl. m. Praha  
2201 5 Hl. m. Praha  
1224 41 MÚ Dr. Bohumila Rousová, tř. I egii 276, Pelhřimov

### Celkový popis nemovité věci

Pozemek č. parc. 1224/40, k.ú. Ruzyně se nachází při ul. Na Hůrce při komunikaci I 6 Praha - Karlovy Vary pod dálniční estakádou dálnice D0. Pozemek 1224/40, resp. ta část pozemku, která má být předmětem nájmu má betonový povrch a je oplocena drátěným pletivem do ocelových sloupků výšky 180 cm s ostnatým drátem nad pletivem. Pozemek je rovinný. Na pozemek je v

současné době vjezd ze zpevněné bezejmenné komunikace, která vede do recyklačního střediska „Minuty“ přes pozemek č. parc. 1224/41, který je ve vlastnictví fyzické osoby.  
Přesná výměra části, která by měla být předmětem nájmu byla objednatelům sdělena jen orientačně (jedná se o cca 800 m<sup>2</sup>).

Výše popsanou část pozemku by měla užívat Karlovarská Business Park pro parkování zaměstnanců areálu.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístup k oplocené části pozemku č. parc. 1224/40, k.ú. Ruzyně je z ulice Na Hůrce, která je ve vlastnictví Hl.m. Prahy přes pozemek 1224/41, který je ve vlastnictví fyzické osoby.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)

ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně záplavy

Komentář: Nadměrný hluk od dálnice D0 i komunikace I 6.

### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

## 3.2. Obsah

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Určení tržního nájemného porovnáním

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Tržní nájemné bylo stanoveno z poměrně velkého vzorku nájmu srovnatelných pozemku na území Hl. m. Prahy.

### 4.2. Ocenění

**Zjištění základní ceny stavebních pozemků pro k.ú. Ruzyně**

Základní zjištěná cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = ██████████

#### 1. Hodnota pozemků

##### 1.1. Určení tržního nájemného porovnáním

###### Porovnávací metoda

Cenu tržního nájemného bylo možné stanovit porovnávacím způsobem, byly dohledány ceny za pronájmy srovnatelných pozemků.



#### Přehled srovnatelných pozemku:

<b>Název:</b>	Pronájem komerčního pozemku 7 166 m <sup>2</sup>	
<b>Lokalita:</b>	Praha 6 - Řepy, ul. Slánská	
<b>Popis:</b>	Cena za pronájem pozemku vhodného pro umístění kontejneru, skladování a manipulaci.	
<b>Koeficienty:</b>		
redukce pramene ceny - RK		0,99
velikost pozemku - větší výměra srovnatelného pozemku		1,05
poloha pozemku - lepší poloha		0,90
dopravní dostupnost - dálnice D0		1,00
možnost zastavění poz. -		1,00
intenzita využití poz. -		1,00
vybavenost pozemku - nepublikováno		1,00
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč m <sup>2</sup> ]
190 000	7 166		0.94	

**Název:** Pronájem komerčního pozemku 2 057 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Praha - Ruzyně, ul. Netřebská

**Popis:** Srovnatelný pozemek pro parkoviště, skladování, manipulační plochu. Na pozemku všechny sítě.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - RK	0.99
velikost pozemku - větší výměra srovnatelného pozemku	1,05
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - všechny sítě	0.80
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč m <sup>2</sup> ]
30 000	2 057		0,83	

**Název:** Pronájem pozemku 1 886 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Praha - Libuš, ul V Lužích

**Popis:** Pronájem pozemku v blízkosti tržnice SAPA, oploceno, částečně zpevněná plocha, vhodné pro parkování, ale i výrobu a služby.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - RK	0.99
velikost pozemku - větší výměra	1,03
poloha pozemku - není přímo u dálnice	1.05
dopravní dostupnost -	1.00
možnost zastavění poz. - ano	0.80
intenzita využití poz. -	1.00
vybavenost pozemku - elektro, voda a kanalizace v blízkosti	0.95
úvaha zpracovatele ocenění -	1.00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč m <sup>2</sup> ]
50 000	1 886		0.81	

**Název:** Pronájem pozemku 2 500 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Praha 10 - Uhřetěves, ul. Františka Diviše

**Popis:** Oplocený komerční pozemek se zpevněnou živoucí plochou, vhodné pro parkování, autobazar. Na pozemku všechny sítě, nelze stavět.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - RK		0,99
velikost pozemku - větší pozemek		1,05
poloha pozemku -		1,00
dopravní dostupnost -		1,00
možnost zastavění poz. -		1,00
intenzita využití poz. -		1,00
vybavenost pozemku - voda, kanalizace, elektro, plyn		0,80
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč·m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
62 500	2 500		0,83	

**Název:** Pronájem pozemku 3 500 m<sup>2</sup>**Lokalita:** Praha 5 - Velká Chuchle, Radotín**Popis:** Pronájem pozemku pro skladování či parkování. zpevněna cca 1/4. Vods. elektro na pozemku.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -		0,99
velikost pozemku - větší pozemek		1,05
poloha pozemku -		1,00
dopravní dostupnost -		1,00
možnost zastavění poz. - lehké montované haly		0,90
intenzita využití poz. -		1,00
vybavenost pozemku - voda, elektro		0,92
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč·m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč·m <sup>2</sup> ]
80 000	3 500		0,86	

**Název:** Pronájem pozemku 1 613 m<sup>2</sup>**Lokalita:** Praha 20 - Horní Počernice**Popis:** Štěrková plocha, vhodé pro skladování, parkování. Blížkost D11, k dispozici voda a elektrina.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - RK		0,99
velikost pozemku - větší pozemek		1,02
poloha pozemku -		1,00
dopravní dostupnost -		1,00
možnost zastavění poz. -		1,00
intenzita využití poz. -		1,00
vybavenost pozemku - voda, elektro		0,90
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč·m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč·m <sup>2</sup> ]
40 000	1 613		0,91	

<b>Název:</b>	Pronájem pozemku 2002 m <sup>2</sup>			
<b>Lokalita:</b>	Praha 10 - Malešice			
<b>Popis:</b>	Pronájem pozemku po bývalém autobazaru. blíže centra.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - RK				0,99
velikost pozemku - větší pozemek				1,02
poloha pozemku - blíže centra				0,90
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku - elektro				0,95
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč·m <sup>-2</sup> ]	Kc	[ Kč·m <sup>2</sup> ]
35 000	2 002		0,86	

Minimální jednotková porovnávací cena	12 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	20 Kč m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	25 Kč/m <sup>2</sup>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### 1. Hodnota nájemného

##### 1.1. Určení tržního nájemného porovnáním

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Místně obvyklé nájemné je takové nájemné, za které je možné na volném trhu v daném místě a za běžných tržních podmínek pronajmout porovnatelný pozemek, byt nebo dům, tzn. místně obvyklé nájemné je nájemné, které splňuje definici tržní hodnoty.

Při stanovení tržní hodnoty výše nájemného porovnáním byly vybrány nabídky na pronájem srovnatelných pozemku, případně byly ceny nájmu, pokud došlo k odchylce od pozemků, u nichž má být určeno tržní nájemné, upraveny indexy cenového porovnání.

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky

Objednatel požaduje stanovit **tržní cenu nájemného za případný pronájem části pozemku č. parc. 1224/40 - ostatní plocha, dálnice, k.ú. Ruzyně, obec Praha, přičemž předpokládaná část pozemku je dána současně oplocenou plochou pozemku (cca 800 m<sup>2</sup>).**

Určení obvyklého nájemného předmětných nemovitostí je stanoveno pro užívání nemovitostí osobou odlišnou od vlastníka a bez poplatků spojených s užíváním předmětných nemovitostí. Ve své podstatě se jedná o určení **ceny obvyklého (možno užít i název tržního) nájemného předmětných nemovitostí.**

### 5.2. Odpověď

**Na základě provedené analýzy je stanovena tržní cena užívání nemovitého majetku, nájemného za případný pronájem části pozemku č. parc. 1224/4 - ostatní plocha, dálnice (část pozemku k pronájmu je o výměře cca 800 m<sup>2</sup>), kat. úz. Ruzyně, obec Praha za kalendářní měsíc na částku**

Slovy: devatenáctkorunčeskýchpadesáthaléřů

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	1
informace o pozemku. I.V č. 1409 pro k.ú. Ruzyně	1
kopie ortofotomapy	1
mapa oblasti	1
cenová mapa hl.m. Prahy	1
nájemné srovnatelného pozemku č. 1	1
nájemné srovnatelného pozemku č. 2	1
nájemné srovnatelného pozemku č. 3	1
nájemné srovnatelného pozemku č. 4	1
nájemné srovnatelného pozemku č. 5	1
nájemné srovnatelného pozemku č. 6	1
nájemné srovnatelného pozemku č. 7	1



## Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 232021.

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 23/2021 evidence posudků.

V Praze 29.09.2021

