

Číslo v CES: 23/013/0049
Č. j.: MF-10717/2023/1301-2
PID: MFCDXDWCG

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI STEZKY, CESTY A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

uzavřená mezi

1. Česká republika – Ministerstvo financí

se sídlem: Letenská 525/15, 118 10 Praha 1 – Malá Strana

za níž jedná: Michal Kříž, ředitel odboru Hospodářská správa

IČO: 000 06 947

DIČ: CZ00006947

bankovní spojení: ČNB Praha 1, číslo účtu: 3328001/0710

na straně jedné (povinný ze služebnosti dále jen „**Povinný**“)

a

2. REAL-ESTATE ŠALDOVA, s.r.o.

se sídlem: Pobřežní 667/78, Karlín, 186 00 Praha 8

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 27416

zastoupená: Sergem Borensteinem, jednatelem

IČO: 604 89 367

není plátcem DPH

bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s., číslo účtu: 1278140002/5500

na straně druhé (oprávněný ze služebnosti dále jen „**Oprávněný**“ či případně „**REŠ**“. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že definice Oprávněného také zahrnuje každého budoucího vlastníka Panujících pozemků ve smyslu článku 2.1 této Smlouvy.)

(společně dále jen „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě také jen „**Smluvní strana**“)

Smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 1267 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“) a v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o majetku státu**“) tuto

smlouvu o zřízení služebnosti stezky, cesty a inženýrské sítě
(dále jen „**Smlouva**“)

1 ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Povinný prohlašuje, že Česká republika je výlučným vlastníkem a Ministerstvo financí je příslušné hospodařit s pozemkem parc. č. 3959/5, ostatní plocha o výměře 2152 m² a pozemkem parc. č. 3959/8, ostatní plocha o výměře 381 m², oba nacházející se v obci Praha, katastrální území Libeň a zapsané na listu vlastnictví č. 1245 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Služebné Pozemky**“).
- 1.2 Pro účel této Smlouvy je přes Služebné pozemky vymezena geometrickým plánem, přiloženým k této Smlouvě, část Služebných pozemků, které spojují veřejnou komunikaci v ulici Voctářova (pozemek parc. č. 3959/1) s pozemkem Oprávněného parc. č. 3997/2 v katastrálním území Libeň (vymezená část Služebných pozemků dále jen „**Komunikace**“). Rozsah Komunikace, na níž je Služebnost dle článku 2.1 této Smlouvy Povinným zřízena, je zaměřen geometrickým plánem číslo 5214-26/2023, jenž byl ověřen Ing. Milanem Řezníkem pod č. položky 2138/2001 dne 2. 3. 2023 pod č. 30/2026 (dále jen „**GP Komunikace**“). Stejnopis GP Komunikace v listinné podobě tvoří nedílnou součást této Smlouvy jako její Příloha č. 1.
- 1.3 Oprávněný je vlastníkem sousedních pozemků parc. č. 3995/1, 3995/3, 3995/4, 3997/2, 3997/18 (součástí je stavba bez č.p.), parc. č. 3997/20 (součástí je stavba bez č.p.) a parc. č. 3997/24 nacházející se v obci Praha, katastrální území Libeň a zapsané na listu vlastnictví č. 9319 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Panující pozemky**“).
- 1.4 Oprávněný prohlašuje, že jediný přístup na Panující pozemky je možný pouze přes Služebné pozemky, což Oprávněný doložil vyjádřením Úřadu městské části Praha 8, Odboru územního rozvoje a výstavby ze dne 27. 1. 2020, jehož kopie tvoří nedílnou součást této Smlouvy jako její Příloha č. 3 (dále jen „**Vyjádření ÚMČ Praha 8**“).

2 PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1 Povinný touto Smlouvou zřizuje ve prospěch vlastníka Panujících pozemků a tedy Oprávněného a každého budoucího vlastníka Panujících pozemků tyto služebnosti „**in rem**“ (dále jen „**Služebnost**“):
 - a) služebnost stezky po Komunikaci dle ustanovení § 1274 Občanského zákoníku, přičemž tato služebnost znamená možnost volného průchodu po Komunikaci;
 - b) služebnost cesty po Komunikaci dle ustanovení § 1276 Občanského zákoníku, přičemž tato služebnost znamená možnost volného průjezdu po Komunikaci, a to bez jakéhokoliv omezení hmotnosti vozidel;
 - c) služebnost zřízení, vedení, údržby a oprav inženýrských sítí včetně všech součástí a příslušenství pod Komunikací dle ustanovení § 1267 a násl. Občanského zákoníku, přičemž tato služebnost znamená oprávnění zřídit pod Komunikací inženýrské sítě, včetně oprávnění vstupu Oprávněného na Služebné pozemky za účelem zřízení, vedení, oprav, údržby a úprav za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti těchto inženýrských sítí.
- 2.2 Oprávněný práva odpovídající Služebnosti „**in rem**“ v rozsahu uvedeném v článku 2.1 této Smlouvy přijímá a Povinný se zavazuje práva strpět.
- 2.3 Povinný zřizuje Služebnost dle této Smlouvy na dobu neurčitou. Služebnost zřízená touto Smlouvou zaniká v případech stanovených zákonem.
- 2.4 Smluvní strany dále činí nesporným, že Služebné pozemky slouží jako účelová pozemní komunikace ke spojení nemovitostí v dané lokalitě a ke dni uzavření této Smlouvy plní tento účel, takže Služebnost dle této Smlouvy není sjednána pro Oprávněného jako výhradní právo, jelikož Služebné pozemky, jejichž součástí je Komunikace, spoluužívá jak Povinný, tak třetí osoby, neboť

Služebné pozemky jsou zatíženy služebnostmi, jak je specifikováno v LV č. 1245 pro k.ú. Libeň, obec Praha. Služebnost dle této Smlouvy není zřízena ke komerčním účelům, neboť REŠ na Panujících pozemcích hodlá realizovat stavbu pro své bytové účely, což je nyní předmětem jednání se správními úřady, a následně užívat tuto stavbu k vlastnímu bydlení. Ze strany REŠ nejde tedy o výhradní užívání ani o zábor Komunikace, ale o spoluužívání spolu s Povinným a dalšími subjekty, jak je uvedeno výše. Smluvní strany se však dohodly, že za účelem přístupu Oprávněného k vlastnímu bydlení dojde k úpravě a realizaci technických podmínek tak, aby bylo pro Oprávněného možné využívat přístup k Panujícím pozemkům bez omezení, resp. v běžném uživatelském standardu (např. vzdálená možnost otevření závory, čtecí zařízení apod.). Technické parametry pro externí ovládání závory tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy. Oprávněný provede technické řešení závory na vlastní náklady po podpisu této Smlouvy, a to v součinnosti a s předchozím souhlasem Povinného.

- 2.5 Oprávněný je povinen hradit Povinnému spotřebu elektrické energie za provoz závory, a to jedenkrát ročně vždy do 20. ledna na následující kalendářní rok. Výše spotřeby elektrické energie za provoz závory činí 69,60 Kč ročně. Oprávněný souhlasí, že Povinný tuto platbu nebude vyúčtovávat.
- 2.6 REŠ potvrzuje, že se před podpisem této Smlouvy seznámil se skutečným stavem Komunikace a tento bude následně doložen oboustranně potvrzeným protokolem o stavu Komunikace včetně aktuálních fotografií Komunikace. Protokol bude vyhotoven do 60 kalendářních dnů od zápisu vkladu Služebnosti do katastru nemovitostí a obdrží jej do své dispozice jak REŠ, tak Povinný.
- 2.7 Smluvní strany se dohodly, že zřízení Služebnosti je dle § 26 odst. 1 Zákona o majetku státu sjednáno v rozsahu, který nebrání Povinnému ve výkonu jeho činnosti a neomezuje Povinného ani jiné osoby v přístupu k jejich nemovitostem.
- 2.8 Oprávněný je povinen při průchodu, případně průjezdu osob, popř. vozidel šetřit co nejvíce práva a majetek Povinného.
- 2.9 Smluvní strany se v souladu s ustanovením § 1263 Občanského zákoníku dále dohodly, že Oprávněný je povinen podílet se na nákladech nutných k zachování a opravám Komunikace, a to v poměru 40% nutných nákladů. Povinný bude Oprávněného informovat písemnou formou předem o záměru a specifikaci realizace předmětných nutných prací včetně jejich rozsahu a předpokládané výše nákladů. Pokud se Smluvní strany písemně nedohodnou jinak, provede Povinný práce nutné k zachování či opravě Komunikace na svoje náklady, přičemž následně bude poměrná část v rozsahu 40% těchto nutných nákladů vyúčtována Oprávněnému. Oprávněný je povinen poměrnou část nutných nákladů na zachování a opravy uhradit do 30 kalendářních dnů od obdržení Faktury vystavené Povinným za podmínky, že Povinný předloží Oprávněnému spolu s Fakturou podklady ke kontrole vyúčtovaných nákladů (prokazující charakter a rozsah prací a cenu fakturovaných nákladů). V případě neprokázání oprávněnosti vyúčtovaných nutných nákladů v předmětné Faktuře nebude Oprávněný v prodlení s jejím zaplacením. Jakékoliv práce, které přesahují rozsah běžných nutných oprav a/nebo prací, je Povinný povinen předem oznámit Oprávněnému.
- 2.10 Oprávněný je povinen oznámit Povinnému v předstihu alespoň 5 pracovních dnů potřebu vstupu na Služebné pozemky za účelem údržby či opravy předmětné inženýrské sítě. Bez předchozího oznámení je Oprávněný oprávněn provádět údržbu či opravy inženýrské sítě pouze za účelem odstranění havárie, kdy hrozí nebezpečí či vážná újma, přičemž i v tomto případě je Oprávněný povinen oznámit Povinnému vstup na Služebné pozemky. Oznámením Oprávněného se pro účely této Smlouvy rozumí e-mailová zpráva zaslaná Kontaktním osobám Povinného uvedeným v článku 7.3 této Smlouvy. Oznámení Oprávněného musí obsahovat charakter, rozsah a předpokládaný termín prováděných prací na Služebných pozemcích.
- 2.11 Oprávněný je povinen provádět revize, opravu a údržbu případných jím zřízených nebo provozovaných inženýrských sítí a jejich příslušenství vedoucích přes Služebné pozemky tak,

aby tyto pozemky nebyly ohroženy či na nich nevznikla škoda nebo jiná vada, která by způsobila ztížení užívání Komunikace či Služebných pozemků, a to vždy s maximálně možným vynaložením odborné péče, za podmínky dodržování platných právních předpisů a příslušných technických norem, na vlastní náklady a na své nebezpečí, a po dobu provádění těchto činností místo na Služebných pozemcích označit a zabezpečit. Oprávněný je povinen po provedené revizi, opravě či údržbě případných inženýrských sítí a jejich příslušenství vedoucích pod Komunikací tuto uvést do původního stavu. Povinný se zavazuje poskytnout veškerou nutnou součinnost za účelem řádné údržby inženýrských sítí vedoucích přes Služebné pozemky.

- 2.12 Oprávněný je povinen bez zbytečného odkladu informovat Povinného o skutečnosti, která vede k zániku Služebnosti dle této Smlouvy. Na základě požadavku Povinného je v takovém případě Oprávněný následně povinen zajistit výmaz Služebnosti z katastru nemovitostí.

3 ÚPLATA ZA ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

- 3.1 Služebnost dle této Smlouvy se zřizuje jako úplatná.
- 3.2 Výše jednorázové úplaty za zřízení Služebnosti činí **1.469.140 Kč** (slovy: jeden milion čtyři sta šedesát devět tisíc jedno sto čtyřicet korun českých).
- 3.3 Před uzavřením této Smlouvy byla jednorázová úplata za zřízení Služebnosti dle článku 3.2 této Smlouvy stanovena znaleckým posudkem č. 064/1450/2023 ze dne 3. 3. 2023 vypracovaným znalcem Ing. Jiřím Šnejdrem se sídlem Hradec Králové, 50002, Pražské Předměstí, Bozděchova 655/5, IČO: 13535714 (dále jen „**Znalecký posudek**“). Kopie Znaleckého posudku tvoří nedílnou součást této Smlouvy jako její Příloha č. 2. Jednorázová úplata za zřízení Služebnosti odpovídá ceně v místě a čase obvyklé.
- 3.4 REŠ je povinen uhradit úplatu za zřízení Služebnosti dle článku 3.2 této Smlouvy na základě daňového dokladu vystaveného Povinným po nabytí účinnosti této Smlouvy (dále jen „**Faktura**“). Povinný zašle REŠ potvrzení o uveřejnění této Smlouvy dle zákona o registru smluv vydaného správcem registru smluv do 10 pracovních dnů po uveřejnění a Fakturu ve formátu PDF do datové schránky REŠ. Splatnost Faktury bude činit 30 kalendářních dnů od jejího zaslání do datové schránky REŠ Povinným. Povinný zašle REŠ do jeho datové schránky potvrzení o obdržení úplaty za zřízení Služebnosti ve výši dle článku 3.2 této Smlouvy, a to nejpozději do 10 pracovních dnů po obdržení této úplaty.
- 3.5 Faktura je považována za proplacenou okamžikem připsání příslušné finanční částky na účet Povinného.

4 DALŠÍ UJEDNÁNÍ V SOUVISLOSTI SE SLUŽEBNOSTÍ

- 4.1 Právo odpovídající Služebnosti dle této Smlouvy nabude Oprávněný vkladem práva odpovídajícího Služebnosti s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
- 4.2 Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práva odpovídajícího Služebnosti dle této Smlouvy bude Smluvními stranami podepsán při podpisu této Smlouvy a připraví a podá jej REŠ, a to nejdříve v pracovní den následující po oznámení Povinného o obdržení úhrady za úplatu za zřízení Služebnosti ve výši dle článku 3.2 této Smlouvy. Správní poplatek za vklad práva odpovídajícího Služebnosti uhradí REŠ.
- 4.3 REŠ je po podání návrhu na vklad práva odpovídajícího Služebnosti dle této Smlouvy příslušnému katastrálnímu úřadu povinen o tomto informovat Povinného a zaslat Povinnému kopii příslušného návrhu do katastru nemovitostí, to vše nejpozději do 5 pracovních dnů od předložení návrhu příslušnému katastrálnímu úřadu.

- 4.4 Smluvní strany jsou povinny poskytnout si navzájem veškerou možnou součinnost nutnou k podání návrhu na vklad práva odpovídajícího Služebnosti a k provedení tohoto vkladu do katastru nemovitostí.

5 MLČENLIVOST

- 5.1 Smluvní strany se zavazují udržovat v tajnosti, podniknout všechny nezbytné kroky k zabezpečení a nezpřístupnit třetím osobám důvěrné informace (dále jen „**Důvěrné informace**“). Povinnost poskytovat informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, není tímto ustanovením dotčena. Za Důvěrné informace se považují veškeré následující informace:
- a) veškeré informace poskytnuté Oprávněnému Povinným v souvislosti s plněním této Smlouvy (pokud nejsou výslovně obsaženy ve znění Smlouvy zveřejňovaném dle článku 7.6 této Smlouvy);
 - b) informace, na které se vztahuje zákonem uložená povinnost mlčenlivosti;
 - c) veškeré další informace, které budou Povinným označeny jako důvěrný údaj dle § 1730 odst. 2 Občanského zákoníku.
- 5.2 Povinnost zachovávat mlčenlivost, uvedená v předchozím článku, se nevztahuje na informace:
- a) které je Povinný povinen poskytnout třetím osobám podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů;
 - b) jejichž sdělení vyžaduje jiný právní předpis.
 - c) které jsou nebo se stanou všeobecně a veřejně přístupnými jinak než porušením právních povinností ze strany některé ze Smluvních stran;
 - d) u nichž je Oprávněný schopen prokázat, že mu byly známy ještě před přijetím těchto informací od Povinného, avšak pouze za podmínky, že se na tyto informace nevztahuje povinnost mlčenlivosti z jiných důvodů;
 - e) které budou Oprávněnému po uzavření této Smlouvy sděleny bez závazku mlčenlivosti třetí stranou, jež rovněž není ve vztahu k těmto informacím nijak vázána.
- 5.3 Jako s Důvěrnými informacemi musí být nakládáno také s informacemi, které splňují podmínky uvedené v článku 5.1 této Smlouvy, i když byly získané náhodně nebo bez vědomí Povinného, a dále s veškerými informacemi získanými od jakékoliv třetí strany, pokud se týkají Povinného či plnění této Smlouvy.
- 5.4 Oprávněný se zavazuje, že Důvěrné informace užije pouze za účelem plnění této Smlouvy. K jinému použití je třeba předchozí písemný souhlas Povinného.
- 5.5 Oprávněný je povinen zavázat povinností mlčenlivosti a respektováním práv Povinného všechny osoby, kterým umožní jakkoliv se s Důvěrnými informacemi seznámit, a to nejméně ve stejném rozsahu, v jakém je v tomto smluvním vztahu zavázán sám.
- 5.6 Závazky vyplývající z tohoto článku není žádná ze Smluvních stran oprávněna vypovědět ani jiným způsobem jednostranně ukončit.

6 SMLUVNÍ POKUTY A ÚROK Z PRODLENÍ

- 6.1 V případě, že Oprávněný poruší povinnost uvedenou v článku 2.10 této Smlouvy, je Povinný oprávněn požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši 500 Kč za každý započatý den prodlení.

- 6.2 V případě, že Oprávněný poruší povinnost uvedenou v článku 4.3 této Smlouvy, je Povinný oprávněn požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení.
- 6.3 V případě, že Oprávněný poruší nebo nesplní jakoukoliv povinnost z této Smlouvy, na niž se nevztahuje jiná smluvní pokuta, je Povinný oprávněn požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši 5.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení či ve výši 1.000 Kč za každý započatý den prodlení pokud Oprávněný nezjedná nápravu ani v dodatečně přiměřené lhůtě poskytnuté mu za tím účelem Povinným v příslušné písemné výzvě k nápravě, v níž bude obsažena rovněž specifikace vytýkaného porušení Smlouvy.
- 6.4 V případě, že Povinný poruší nebo nesplní jakoukoliv povinnost z této Smlouvy, je Oprávněný oprávněn požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši 5.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení či ve výši 1.000 Kč za každý započatý den prodlení, pokud Povinný nezjedná nápravu ani v dodatečně přiměřené lhůtě poskytnuté mu za tím účelem Oprávněným v příslušné písemné výzvě k nápravě, v níž bude obsažena rovněž specifikace vytýkaného porušení Smlouvy.
- 6.5 V případě, že Oprávněný bude v prodlení s úhradou Faktury vystavené dle článků 2.9 a 3.4 této Smlouvy nebo s úhradou platby dle článku 2.5 této Smlouvy, je Povinný oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení a rovněž úhradu úroku z prodlení ve výši stanovené příslušnými právními předpisy.
- 6.6 V případě, že Oprávněný poruší smluvní povinnost týkající se mlčenlivosti uvedenou v článku 5 této Smlouvy nebo povinnost dle článku 7.9 této Smlouvy, je Povinný oprávněn požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení.
- 6.7 Povinný je oprávněn uplatňovat vůči Oprávněnému veškeré smluvní pokuty, na které mu bude z porušení Smlouvy Oprávněným vyplývat nárok dle tohoto článku. Zaplacení smluvní pokuty nezabavuje Oprávněného povinnosti splnit závazek utvrzený smluvní pokutou. Ustanovení § 2050 Občanského zákoníku se vylučuje.
- 6.8 Smluvní pokuta nebo úrok z prodlení jsou splatné ve lhůtě 30 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy oprávněné Smluvní strany Smluvní straně povinné ze smluvní sankce. Výzva musí obsahovat kromě důvodu a vyčíslení výše smluvní pokuty nebo úroku z prodlení také informaci o způsobu úhrady.

7 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1 Oznámení nebo jiná sdělení podle této Smlouvy musí být učiněna písemně v českém jazyce. Jakékoliv úkony směřující ke skončení této Smlouvy musí být doručeny druhé Smluvní straně datovou schránkou nebo formou doporučeného dopisu. Oznámení nebo jiná sdělení podle této Smlouvy se budou považovat za řádně učiněná, pokud budou doručena osobně, poštou, emailem, kurýrem či prostřednictvím datové schránky (není-li v této Smlouvě dohodnuto jinak) na adresy uvedené v tomto článku nebo na jinou adresu, kterou příslušná Smluvní strana v předstihu písemně oznámí druhé Smluvní straně.

Povinný: Název: Ministerstvo financí
Adresa: Letenská 525/15, 118 10 Praha 1
K rukám: jméno Kontaktní osoby Povinného
E-mail: podatelna@mfcf.cz
Datová schránka: xzeaaav

Oprávněný: Název: REAL-ESTATE ŠALDOVA, s.r.o.
Adresa: Pobřežní 667/78, Karlín, 186 00 Praha 8
E-mail: 
Datová schránka: chfr6ss

- 7.2 Účinnost oznámení nastává v pracovní den následující po dni doručení tohoto oznámení druhé Smluvní straně, není-li ve Smlouvě nebo dohodou Smluvních stran stanoveno jinak.
- 7.3 Smluvní strany se dohodly na určení Kontaktních osob za Povinného a Oprávněného (dále jen „**Kontaktní osoby**“). Kontaktní osoby jsou oprávněné ke všem jednáním týkající se této Smlouvy, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, s výjimkou změn nebo ukončení této Smlouvy. V případě, že má Smluvní strana více Kontaktních osob, zasílají se veškeré e-mailové zprávy na adresy všech Kontaktních osob v kopii.
- a) Kontaktními osobami Povinného jsou:
Ing. Petra Večeřová, telefon: [REDACTED], e-mail: [REDACTED]
Mgr. Jan Spáčil, telefon: [REDACTED], e-mail: [REDACTED]
popř. další osoby jimi pověřené
- b) Kontaktní osobou Oprávněného je:
Serge Borenstein, e-mail: [REDACTED], [REDACTED]
- 7.4 Ke změně nebo zrušení této Smlouvy je za Povinného oprávněn ředitel odboru Hospodářská správa, popř. jeho zástupce, a dále osoby pověřené ministrem financí. K jednáním směřujícím ke změně nebo ukončení této Smlouvy je za Oprávněného oprávněn Oprávněný sám, je-li fyzickou osobou podnikající nebo statutární orgán Oprávněného, příp. prokurista, a to dle způsobu jednání uvedeném v obchodním rejstříku. Jiné osoby mohou tato právní jednání činit pouze s písemným pověřením osoby či orgánu vymezených v předchozí větě (dále jen „**Odpovědné osoby pro věci smluvní**“). Stejně platí i pro případného budoucího vlastníka Pozemků Oprávněného. Odpovědné osoby pro věci smluvní mají současně všechna oprávnění Kontaktních osob.
- 7.5 Jakékoliv změny kontaktních údajů, bankovních údajů či Kontaktních osob jsou Smluvní strany oprávněny provádět jednostranně a jsou povinny tyto změny neprodleně písemně oznámit druhé Smluvní straně.
- 7.6 Oprávněný prohlašuje, že tato Smlouva, jakož i její text a přílohy, neobsahuje obchodní tajemství a souhlasí, aby ji Povinný v plném rozsahu (s vyloučením jinak chráněných informací) v elektronické podobě uveřejnil v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, případně na jiném místě, bude-li k tomu Povinný povinován, a to bez časového omezení.
- 7.7 Stane-li se kterékoliv ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, zůstává platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy neovlivněna a nedotčena, nevyplyvá-li z povahy daného ustanovení, obsahu Smlouvy nebo okolností, za nichž bylo toto ustanovení vytvořeno, že toto ustanovení nelze oddělit od ostatního obsahu Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit po vzájemné dohodě dotčené ustanovení jiným ustanovením, bližším se svým obsahem nejvíce účelu neplatného či neúčinného ustanovení.
- 7.8 Jestliže kterákoli ze Smluvních stran neuplatní nárok nebo nevykoná právo podle této Smlouvy nebo je vykoná se zpožděním či pouze částečně, nebude to znamenat vzdání se těchto nároků nebo práv. Vzdání se práva z titulu porušení této Smlouvy nebo práva na nápravu anebo jakéhokoli jiného práva podle této Smlouvy musí být vyhotoveno písemně a podepsáno Smluvní stranou, která takové vzdání se činí.
- 7.9 Žádná ze Smluvních stran není oprávněna bez souhlasu druhé Smluvní strany postoupit Smlouvu, jednotlivý závazek ze Smlouvy ani pohledávky vzniklé v souvislosti s touto Smlouvou na třetí osoby, ani učinit jakékoliv právní jednání, v jehož důsledku by došlo k převodu či přechodu práv či povinností vyplývajících z této Smlouvy. Výjimku tvoří změna vlastníka Panujících pozemků. V tomto případě je nový vlastník Panujících pozemků o této skutečnosti neprodleně písemně informovat Povinného.

- 7.10 Tato Smlouva se řídí právními předpisy České republiky. Smluvní strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že tato Smlouva se řídí ustanoveními Občanského zákoníku upravujícími služebnosti a ustanoveními Zákona o majetku státu.
- 7.11 Smluvní strany se dohodly, že všechny spory vyplývající z této Smlouvy nebo spory o existenci této Smlouvy (včetně otázky jejího vzniku a platnosti) budou rozhodovány před věcně a místně příslušným soudem České republiky. Smluvní strany výslovně vylučují možnost využití rozhodčí doložky.
- 7.12 Smluvní strany se dohodly, že v rámci této Smlouvy vylučují aplikaci ustanovení § 557 Občanského zákoníku.
- 7.13 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 – GP Komunikace (stejnopis v listinné podobě);
Příloha č. 2 – Znalecký posudek (kopie);
Příloha č. 3 – Vyjádření ÚMČ Praha 8 (kopie);
Příloha č. 4 – Technické řešení pro externí ovládání závory.
- 7.14 Změny nebo doplňky této Smlouvy včetně jejich příloh musejí být vyhotoveny písemně formou dodatku, datovány a podepsány oběma Smluvními stranami s podpisy Smluvních stran na jedné listině.
- 7.15 Smluvní strany se dohodly, že v případě rozporu mezi Smlouvou a jejími přílohami mají přednost ustanovení Smlouvy
- 7.16 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv, s přihlédnutím k článku 4.1 této Smlouvy.
- 7.17 Tato Smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních v českém jazyce s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po podpisu Smlouvy 1 vyhotovení opatřené prostými podpisy Odpovědných osob pro věci smluvní. Třetí vyhotovení (pro účely podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha v souladu s článkem 4.2 této Smlouvy) bude opatřeno úředně ověřenými podpisy Odpovědných osob pro věci smluvní a bude spolu s podepsaným návrhem na vklad odpovídajícího Služebnosti dle této Smlouvy uloženo u Povinného (dále jen „**Uložené listiny**“). Uložené listiny budou Oprávněnému vydány nejdříve v den následující po dni, kdy bude úplata za zřízení Služebnosti ve výši dle článku 3.2 této Smlouvy připsána na účet Povinného.

Smluvní strany prohlašují, že před podepsáním této Smlouvy si ji přečetly, že tato Smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle a nebyla sjednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz této skutečnosti připojují své podpisy.

Za Povinného:

V Praze dne 6.4.2023

Michal Kříž
ředitel odboru Hospodářská správa

Za Oprávněného:

V Praze dne 4.4.2023

Serge Borénstein
jednatel

Příloha č. 1
GP Komunikace (stejnopis v listinné podobě)

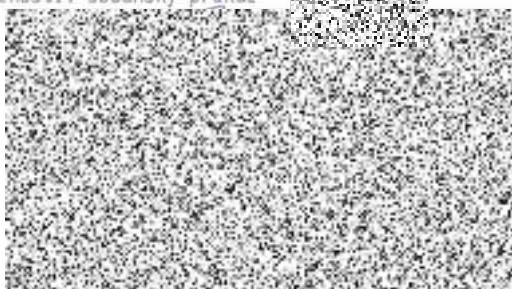
Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 11800-0081-0220
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 011
Vlastnoručně podepsal: Michal Kříž

Datum a místo narození: [REDACTED]

Adresa pobytu: [REDACTED] - [REDACTED]

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz [REDACTED]

Praha 011 dne 06.04.2023
Beránková Jana



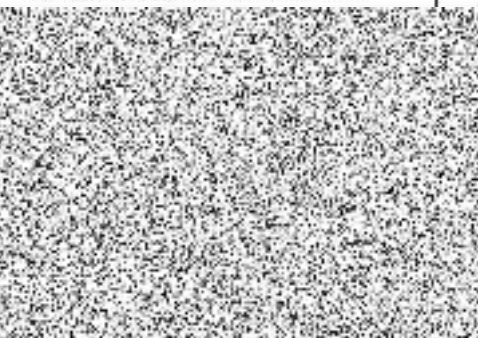
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ												
Dosavadní stav			Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů		
	ha	m ²			ha	m ²				Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Označení dílu
3959/5											3959/5	1245
3959/8											3959/8	1245

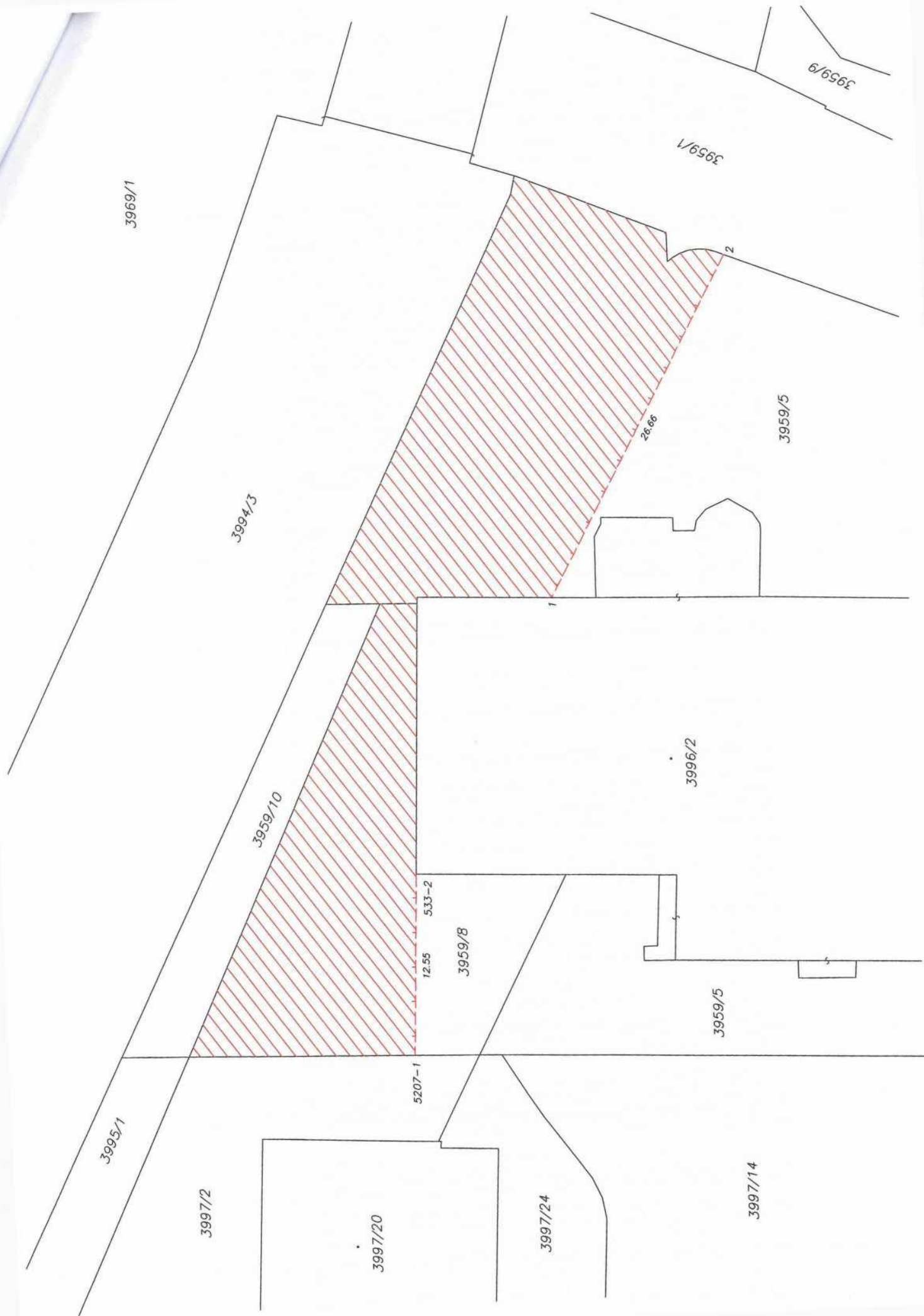
Oprávněný : dle smlouvy

Druh věcného břemene : dle smlouvy

Seznam souřadnic (S–JTSK)

Č. bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	kód kv.	Y	X	Poznámka
1	739047.71	1041360.00	3			
2	739024.35	1041372.80	3			
533–2	739066.52	1041349.90	3			
5207–1	739079.10	1041349.40	3			

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene k částem pozemků	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: 		Jméno, příjmení: 	
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2138/2001		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2138/2001	
	Dne: 2.3.2023 Číslo: 30/2023		Dne: 7.3.2023 Číslo: 32/2023	
	Nálezitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: Kadlec K.K. Nusle spol. s r.o. Chaberská 3, 182 00 Praha 8 tel.: 	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.  KU pro Hlavní město Prahu KP Praha PGP-870/2023-101 2023.03.07 15:03:53 +01'00'		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. 	
Číslo plánu: 5214–26/2023				
Okres:				
Obec: Praha				
Kat. území: Libeň				
Mapový list: Praha 5–0/32				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: —				



Příloha č. 2
Znalecký posudek (kopie)

ZNALCKÝ POSUDEK

č.: 064/1450/2023

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně jednorázové platby za zřízení věcných břemen na pozemcích p.č. 3959/5, ostatní plocha a p.č. 3959/8, ostatní plocha, vše včetně součástí a příslušenství zapsáno na LV č. 1245 v k.ú. Libeň, obci Praha.

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., **podle stavu ke dni 31.12.2022.**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalec:

Ing. Jiří Šnejdr

Bozděchova 655/5

500 02 Hradec Králové

e-mail: [REDACTED]

Zadavatel:

Abraham Legal, advokátní kancelář, s.r.o.

IČO: 01437488

[REDACTED]
Pernerova 676/51

186 00 Praha

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního.

Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hradci Králové 3.3.2023

Výtisk č. 1 2 3

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit cenu jednorázové platby za zřízení věcných břemen na základě zákona a vyhlášek platných ke dni 31.12.2022.

1.2. Účel znaleckého posudku

Na základě dohody mezi objednatelem znaleckého posudku a znalcem je účel posudku výhradně soukromý, tj. **pro soukromé účely objednatele znaleckého posudku**. Znalecký posudek není určen pro soudní účely.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 23.2.2023 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- I. oceňovací vyhláška
- II. výpis z katastru nemovitostí
- III. katastrální mapa a územní plán
- IV. skutečnosti zjištěné na místě a sdělené objednatelem znaleckého posudku
- V. archiv znalce
- VI. znalecký posudek č. 1/17-2341 ze dne 21.1.2017 (Ing. Renata Klímová)
- VII. znalecký posudek č. 057/841/2020 ze dne 15.4.2020 (Ing. Jiří Šnejdr)

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

§ 39a

Oceňování věcného břemene

1) Cena věcného břemene se určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti.

Je-li věcné břemeno zřízeno na dobu:

a) neurčitou, cena věcného břemene, s výjimkou zjednodušeného ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b **se určí podle vzorce** $CB_n = ru_0 / p$, kde CB_n ...cena věcného břemene zřízeného na dobu neurčitou v Kč, ru_0 ...roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2, p ...míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

b) určitou nebo na dobu života, cena věcného břemene se určí podle vzorce:

$$CB_u = \frac{ru_0 \cdot (1 - p^n)}{p}$$

kde CB_u ...cena věcného břemene zřízeného na dobu určitou nebo na dobu života v Kč, ru_0 ...roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2, p ...míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření, n ...počet let dalšího trvání věcného břemene určený podle odstavce 3.

2) Roční užitek oprávněného z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, které plynou oprávněnému z věcného břemene, podle vzorce

$$ru_0 = \sum_{i=1}^n ru_i \cdot k_i$$

kde ru_0 ...roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, ru_i ...dílčí roční užitek oprávněného z věcného břemene z nemovité věci nebo její části zatížené věcným břemenem v Kč, který se obvykle zjistí pro ocenění a) služebnosti pozemkové s výjimkou věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b, nebo užívacího práva, popřípadě obdobného práva z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný; obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč; u věcného břemene pro technickou infrastrukturu a **pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, se vychází přiurčení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5% ze zjištěné jednotkové základní ceny** upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky; od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, b) služebnosti požívacího práva, ze součtu dílčího ročního užitku oprávněného určeného podle písmene a) a dílčího ročního užitku ve výši obvyklé ceny plodů a užitků vzešlých ze zatížené nemovité věci za rok touto služebností, při zohlednění obvyklých dosažitelných výnosů a užitků, a odpočtu nákladů, bez nichž by se plodů a užitků nedosáhlo, není-li ve smlouvě uvedeno jinak, c) reálného břemene, z ročního prospěchu plynoucího ze závazku, který je vlastník nemovité věci povinen poskytovat oprávněnému; u naturálního plnění nebo poskytované služby se určí ve výši obvyklé ceny určené podle § 1a v rozsahu podle smlouvy, pokud nebyl ve smlouvě určen, pak podle běžné zvyklosti, i ... pořadové číslo dílčího ročního užitku plynoucího z věcného břemene, n ...počet dílčích ročních užitků plynoucích z věcného břemene, k ...koeficient míry užitku, který zohledňuje podíl oprávněného z věcného břemene na ročním užitku plynoucím z nemovité věci vlastníkově a míru omezení vlastníka věci, vyjadřuje způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným. Koeficient míry užitku se určuje podle účelu užívání zatížené nemovité věci věcným břemenem oprávněným. Pokud a) oprávněný nemovitou věc užívá shodně s jejím účelem užití, hodnota

koeficientu se určí jako podíl na užívání nebo spoluužívání nemovité věci oprávněným, b) oprávněný nemovitou věc využívá k jinému účelu, než ke kterému je nemovitá věc určena a skutečně užívána, hodnota koeficientu se určí ve výši omezení užívání vlastníka v souvislosti s tímto zatížením, c) se jedná o věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, a to na dobu neurčitou, určí se hodnota koeficientu podle tabulky č. 2 přílohy č. 22 k této vyhlášce.

3) Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene n se určí z tabulky č. 3 přílohy č. 22a k této vyhlášce podle věku oprávněného k datu ocenění, b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou, c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

4) Nelze-li cenu věcného břemene zjistit podle odstavců 1 až 3, oceňuje se peněžní částkou ve výši 10 000 Kč.

5) Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobné služebnosti nebo reálnému břemeni se oceňuje podle odstavců 1 až 4.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Ocenění věcných břemen k pozemkům p.č. 3959/5 a p.č. 3959/8, k.ú. Libeň, obec Praha
Adresa předmětu ocenění: Praha
Praha
LV: 1245
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Libeň
Počet obyvatel: 1 335 084
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 9 284,00 Kč/m²

Vlastnické a evidenční údaje

Ministerstvo financí, IČO: 00006947, Letenská 15, 118 10 Praha, podíl 1 / 1

Na oceňované nemovité věci nevážnou dle evidence katastru nemovitostí žádná omezení vlastnických práv.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemky přiléhající k objektu č.p. 2145, mezi ulicemi Voctářova a U Českých loděnic, v záplavové oblasti u ústí řeky Rokytka do Vltavy. Pozemky mají povrch zpevněný živíci či betonem, přístupné z veřejné komunikace, oceněné v cenové mapě.

Předmětem ocenění je pruh pozemků cca 4m - 8m šířky, spojující Voctářovu ulici s pozemkem p.č. 3997/2. Celková plocha věcného břemene je dle geometrického plánu 119 m² na pozemku p.č. 3959/8 a 157 m² na pozemku p.č. 3959/5. Celkem tedy 276 m².

Jedná se o stanovení jednorázové platby za zřízení služebnosti stezky, cesty a inženýrské sítě přes pozemky parc. č. 3959/5 a 3959/8 v k. ú. Libeň, s nimiž je příslušné hospodařit Ministerstvo financí, a to ve prospěch společnosti REAL-ESTATE ŠALDOVA, s.r.o. (dále jen „oprávněný“), a to v tomto rozsahu:

- služebnost stezky se bude vztahovat také na jiné osoby (zejména na blízké osoby, zaměstnance, spolupracovníky, klienty, návštěvy, dodavatele a další osoby určené oprávněným) a bude sjednána rovněž pro každého budoucího vlastníka předmětných pozemků,
- služebnost cesty bude zahrnovat jízdu jakýmkoliv vozidly za účelem příjezdu a odjezdu oprávněného a jiných osob včetně vozidel v souvislosti s případnými stavebními pracemi na předmětných pozemcích a dále budovách a komunikacích na pozemcích oprávněného,
- služebnost inženýrské sítě bude zahrnovat zřízení, provozování, údržbu, modernizaci a zlepšení výkonnosti inženýrské sítě.

3.2. Obsah

Pozemek p.č. 3959/5, ostatní plocha

Pozemek p.č. 3959/8, ostatní plocha

Věcná břemena

Ocenění věcných břemen

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody) - zóna 2	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,459}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,007}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná –	III	0,04

možnost komerčního využití		
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,140}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,663}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,148}$$

1. Pozemek p.č. 3959/5, ostatní plocha
včetně součástí a příslušenství

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,007$

Index polohy pozemku $I_P = 1,140$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T \cdot I_O \cdot I_P = 1,007 \cdot 1,000 \cdot 1,140 = 1,148$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	9 284,-	1,148		10 658,03

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	3959/5	157	10 658,03	1 673 310,71
Stavební pozemek - celkem				157	1 673 310,71
Pozemek p.č. 3959/5, ostatní plocha - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	1 673 310,71 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 1
Pozemek p.č. 3959/5, ostatní plocha - zjištěná cena celkem				=	1 673 310,71 Kč

2. Pozemek p.č. 3959/8, ostatní plocha
včetně součástí a příslušenství

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	3959/8	119 10 630,00		1 264 970,-
Cenová mapa - celkem		119		1 264 970,-
Pozemek p.č. 3959/8, ostatní plocha - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	1 264 970,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	1 / 1
Pozemek p.č. 3959/8, ostatní plocha - zjištěná cena celkem			=	1 264 970,- Kč
Věcná břemena a závady oceňované samostatně				

3. Ocenění věcných břemen

funkční celek, cenová mapa, včetně součástí a příslušenství

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Roční užitek:

1. Pozemek p.č. 3959/5.

Zjištěná cena 1 673 311 CZK.

Obvyklé nájemné/roční užitek: $1\,673\,311,- \cdot 5,00\% = 83\,665,55$ Kč/rok

2. Pozemek p.č. 3959/8.

Zjištěná cena 1 264 970 CZK.

Obvyklé nájemné/roční užitek: $1\,264\,970,- \cdot 5,00\% = 63\,248,50$ Kč/rok

Míra kapitalizace: 10,00 %

Cena věcného břemene zřízeného na dobu neurčitou v Kč:

$CB_N = \text{roční užitek} / p$

$CB_N = (83\,665,55,- + 63\,248,50,-) / 10,0\% = \underline{\underline{1\,469\,140\,CZK.}}$

)

REKAPITULACE

Věcná břemena oceňovaná samostatně

1. Ocenění věcných břemen

1 469 140,- Kč

Věcná břemena oceňovaná - celkem:

1 469 140,- Kč

slovy: jeden milion čtyřista šedesát devět tisíc sto čtyřicet korun Kč

V Hradci Králové 3.3.2023



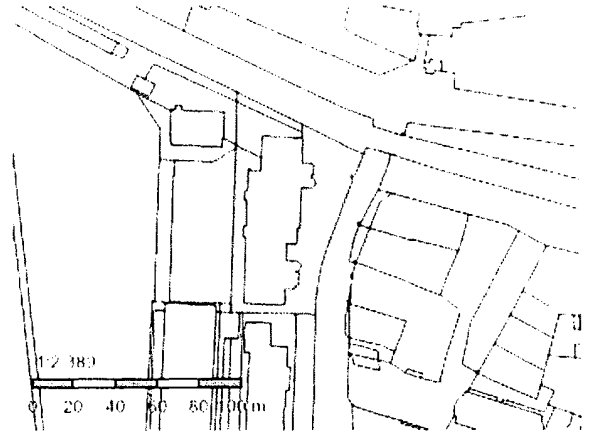
ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.4.1998, č.j.Spr.3540/97 pro základní obor - stavebnictví - stavební odvětví různá se specializací - rozpočtování staveb, kalkulace a ceny s rozšířením z 19.10.1998 č.j.2018/98 pro obor - ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 064/1450/2023.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [3959/5-17](#)
Obec: [Praha \[554782\]](#) ¹⁷
Katastrální území: [Libeň \[730891\]](#)
Číslo LV: [1245](#)
Výměra [m²]: 2152
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: jiná plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Česká republika

Ministerstvo financí, Letenská 525/15, Malá Strana, 11800 Praha 1

Způsob ochrany nemovitosti

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

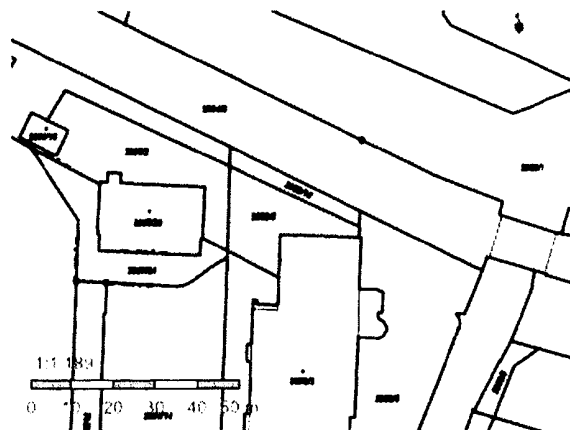
Změna výměr obnovou operátu

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 1](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.02.2023 12:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [3959/8](#)
Obec: [Praha \[55478210\]](#)
Katastrální území: [Libeň \[730891\]](#)
Číslo LV: [1245](#)
Výměra [m²]: 381
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: jiná plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Česká republika

Ministerstvo financí, Letenská 525/15, Malá Strana, 11800 Praha 1

Způsob ochrany nemovitosti

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

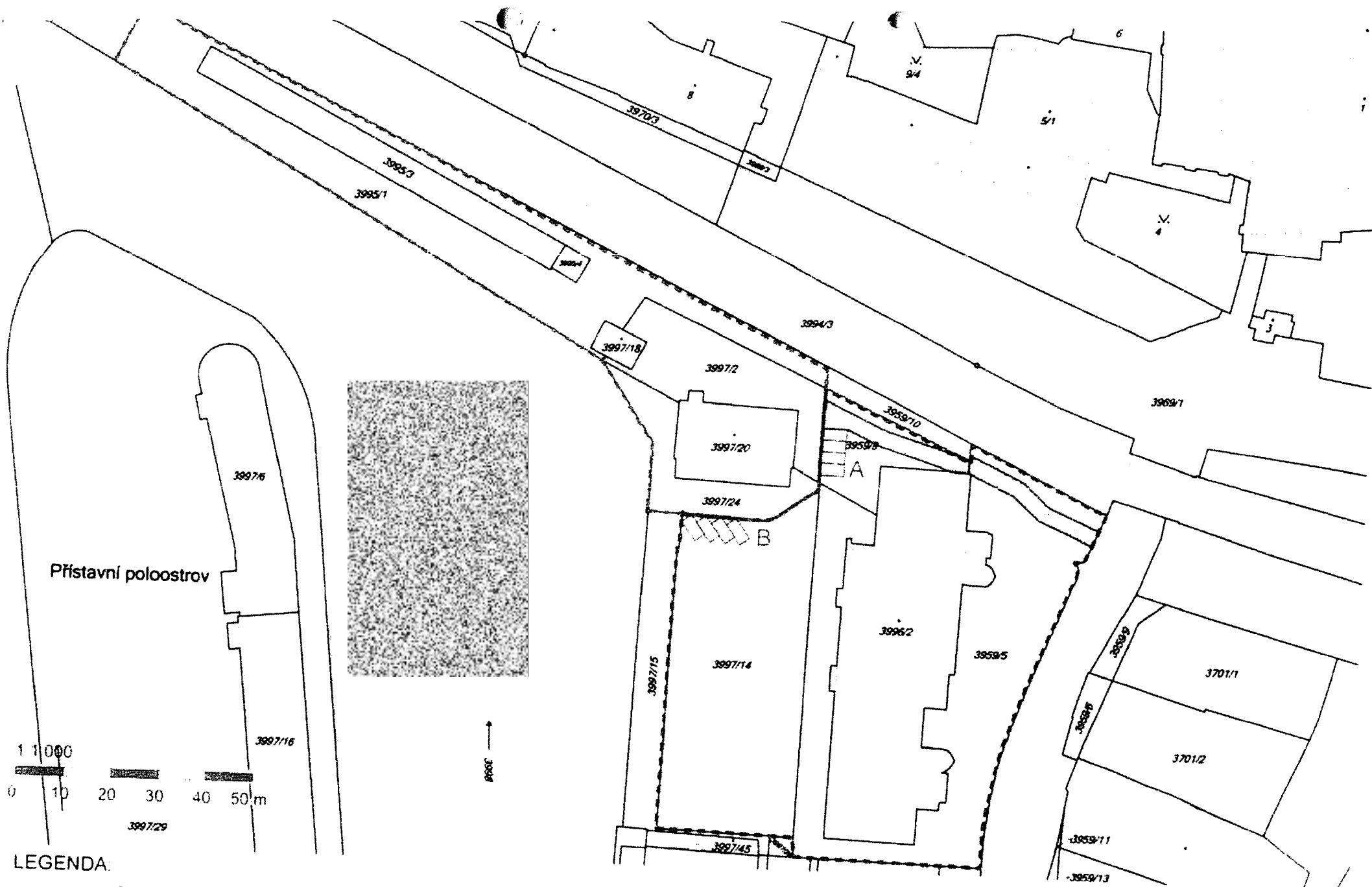
Věcné břemeno (podle listiny)

iné zápisy

Změna výměr obnovou operátu

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

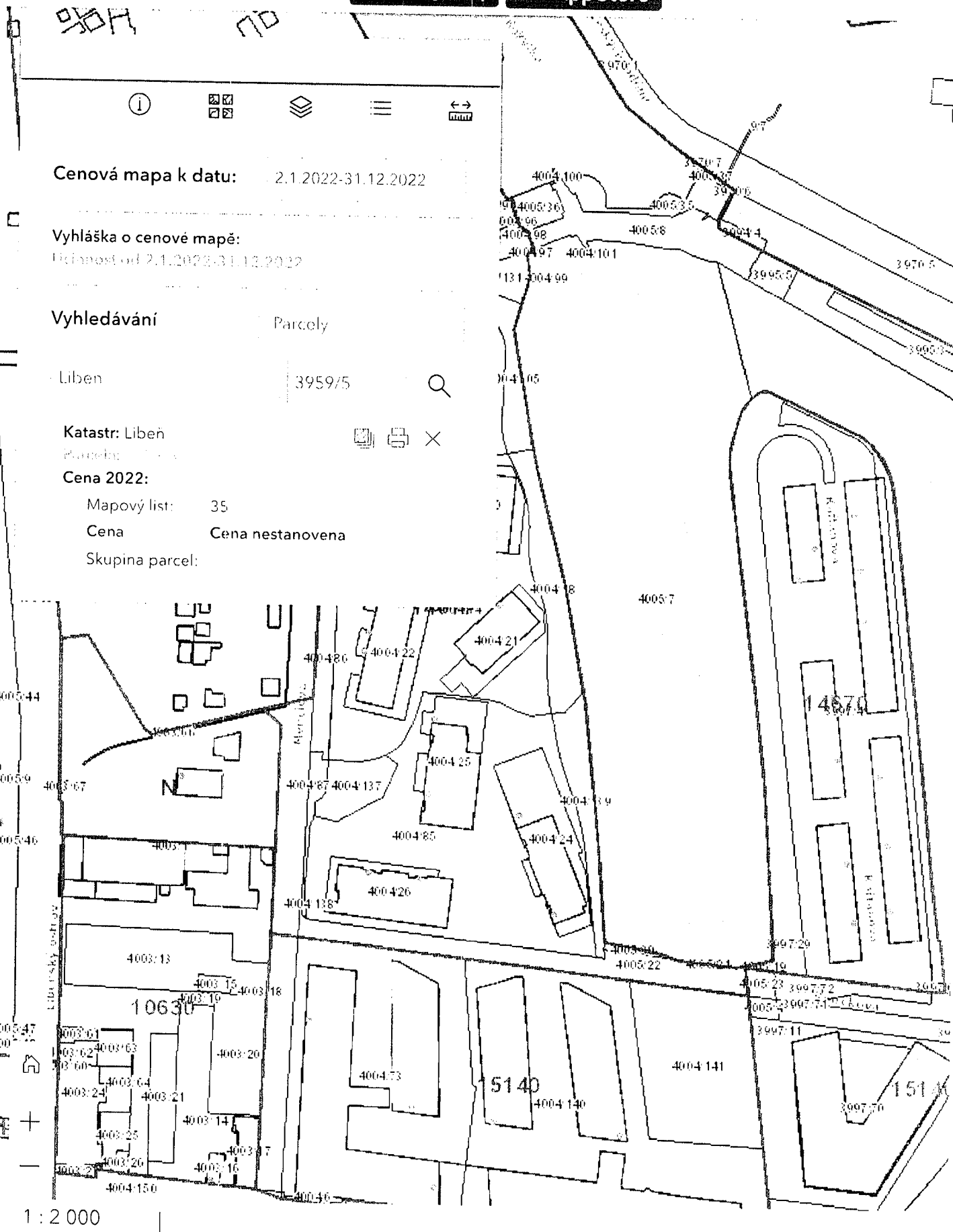
obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.02.2023 12:00.

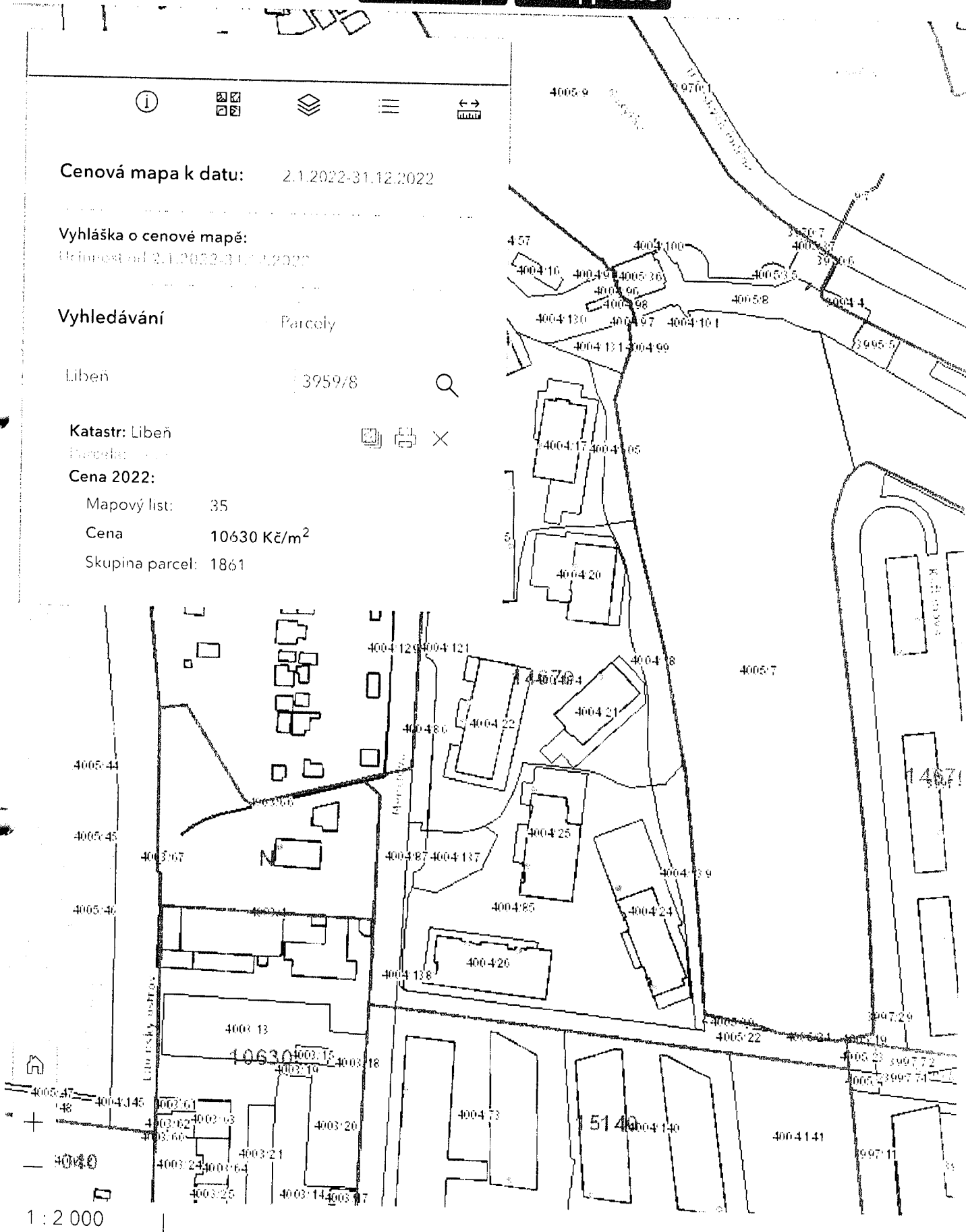
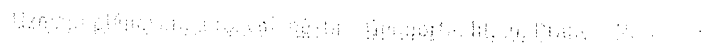


LEGENDA:

- věcné břemeno práva jízdy a chůze - návrh
- parkovací místa k dlouhodobému pronájmu, nebo věcné břemeno (návrh 2 variant)

- plochy pozemků Ministerstva financí
- plochy pozemku REAL-ESTATE ŠALDOVA, s.r.o.





Míra kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí a majetkových práv výnosovým způsobem

Číslo polož.	Typ stavby*		Název položky	Míra kapitalizace v % pro	
	Budovy	Haly		Budovy	Haly
1	L	E, F, G	Nemovité věci pro výrobu	7,5	9,5
2	R	I	Nemovité věci pro garážování	11	10
3	H	C	Nemovité věci pro obchod	7	8
4	F	D	Nemovité věci pro administrativu	6,5	
5	I, G	D	Nemovité věci pro hromadné ubytování a stravování (např. hotely), ostatní ubytování	7,5	
6	P	H	Nemovité věci pro dopravu, spoje	7	
7	C	A	Nemovité věci pro školství	8	
8	D	A	Nemovité věci pro kulturu	7	
9	A	D	Nemovité věci pro zdravotnictví	8	
10	Z, O	K, L	Nemovité věci pro zemědělství	6	7,5
11	S	J	Nemovité věci pro skladování	6	6,5
12	E	B	Nemovité věci pro sport	7	7
13	J	-	Bytové domy typové	5,5	-
14	K	-	Bytové domy netypové	4,5	-
15	-	-	Rodinné domy	4,5	
16	-	-	Ostatní nemovité věci neuvedené	8	
17	-	-	Majetková práva, není-li dále uvedeno jinak	10	
18	-	-	Pozemky nezastavěné, které nejsou v jednotném funkčním celku, zatížené věcným břemenem	10	

* Typy budov a hal jsou uvedeny v příloze č. 1 k vyhlášce č. 121/2007 Sb. v platném znění.

Příloha č. 3
Vyjádření ÚMČ Praha 8 (kopie)

Doložka o převodu dokumentu

dle § 69a zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů,
ve znění pozdějších předpisů

Název organizace:	Ministerstvo financí České republiky
Počet listů převáděné komponenty:	1
Zajišťovací prvek:	Bez zajištění
Právní účinky:	Převedený dokument má právní účinky ověřené kopie
Jméno a příjmení osoby, která převod provedla:	Veverková Jana
Datum vyhotovení ověřovací doložky:	4. 3. 2020

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 8

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

-Odbor územního rozvoje a výstavby-

Zenklova 35, 180 48 Praha 8

Spis. zn.: MCP8 253526/2019/OV.Pes

Praha, dne 27.1.2020

Č.jedn.: MCP8 287920/2019

Libeň/p 3995/1

Vyřizuje: Bc. Kateřina Pešková

Věc: Žádost o posouzení ve věci vedení inženýrských sítí a přístupu a k nemovitostem
Praha, Libeň

Úřad městské části Praha 8, Odbor územního rozvoje a výstavby, jako příslušný stavební úřad podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a podle vyhlášky č.55/2000 Sb. hl.m. Prahy, kterou se vydává Statut hl.m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební úřad“), obdržel dne 6.8.2019 Vaši Žádost o posouzení ve věci vedení inženýrských sítí a přístupu a k nemovitostem ve vlastnictví společnosti REAL-ESTATE ŠALDOVA, s.r.o., IČ 60489367, zapsaných na LV č. 9319 pro k.ú. Libeň.

Předmětné pozemky a stavby se nacházejí podle platné územně plánovací dokumentace v nezastavitelném území v ploše ZMK – zeleň městská a krajinná, a v záplavovém území. Z toho lze usuzovat, že za těchto okolností je stávající napojení předmětných pozemků na inženýrské sítě a dopravní napojení předmětných pozemků přes sousední pozemky jediné možné. Stavebnímu úřadu nepřísluší spekulovat o jiných možnostech napojení pozemku v budoucnu, pokud by se změnila okolnosti, tedy např. dnes platná územně plánovací dokumentace.



Ing. Pavel Kryštof

vedoucí odboru územního rozvoje a výstavby

Obdrží:

Doporučeně do vlastních rukou:

1. REAL-ESTATE ŠALDOVA, s.r.o., IDDS: chfr6ss

Co: spis, evidence

Za správnost vyhotovení odpovídá Bc. Kateřina Pešková.



Příloha č. 4

Technické řešení pro externí ovládání závory



Možná použitá technologie:

- 1x PoE/PoE+ switch, 8x10/100/1000, 1x SFP, 230V
 - 2x IP kamera Hikvision iDS-2CD7A26G0/P-IZHS(Y) s funkcí rozpoznávání RZ
 - 1x IP vrátník Hikvision DS-KV8413-WME1 s integrovanou čtečkou
 - 1x IP Videotelefon vnitřní DS-KH8300-T
 - 1x ACS kontroler Hikvision DS-K2801 pro připojení dálkového ovládání
 - 1x SW iVMS-4200 pro monitoring, ovládání a správu zařízení, karet a oprávnění
 - 1x instalační sloupek pro technologii u závor
 - 1x instalační sloupek pro vrátníka
- Odhadovaná cena je 110tis. bez DPH včetně kabeláže....

Textové doplnění k Příloze č. 4

V budově Voctářova 11 bude na zdi umístěn plastový rozvaděč, do kterého bude sveden napájecí kabel s napětím 230V. Tento napájecí kabel bude rovněž zálohován prostřednictvím UPS umístěné přímo pod rozvaděčem. V tomto rozvaděči bude dále umístěn PoE switch kabel pro napájení PoE Vrátníka, 2ks IP kamer s funkcí rozpoznávání registračních značek vozidel, elektronický kontrolní systém pro řízení a ovládání závory prostřednictvím bezdrátových ovladačů nebo čtečky, včetně bezdrátového spojení s budovou REŠ.

Z budovy Voctářova 11 bude nutné instalovat kabeláž k závoře (napájecí kabel 230V + datový kabel), dále k vrátníku a ke kamerám (datová kabeláž), k anténě pro příjem bezdrátových ovladačů (datový a koaxiální kabel), ke čtečce (datový kabel) a k Wi-Fi vysílači (datový kabel) pro dálkový přenos s budovou REŠ. Pro natažení a instalaci kabeláže bude nutné vyfrézovat vozovku v prostoru od budovy k závoře a rovněž od budovy ke konzoli s vrátníkem. Tímto řešením by nemusela být frézována vozovka směrem k budově REŠ. Na budově REŠ bude přidělána WI-FI anténa přijímače, která bude zapojena do PoE switche, který bude připojen na IP telefon pro dálkové otvírání závory. PoE switch a Wi-Fi anténa musí být zálohovány prostřednictvím UPS, jinak nebude možné v případě výpadku elektrického proudu kontaktovat budovu REŠ a závoru dálkově ovládat.

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 21123/36/2023

Mgr. Miriama Prokešová, advokát se sídlem Pernerova 676/51, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00, zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 14187

Prohlašuji, že **Serge Borenstein**, datum narození 23. 03. 1949, místo narození  bytem Žitavského 500, Praha 5 - Zbraslav, PSČ 156 00,

jehož/jejíž totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. ,

tuto listinu ve 3 vyhotovení(ch) přede mnou vlastnoručně podepsal/a.

V Praze, dne 04.04.2023

