

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE - SLUŽEBNOSTI

č. 9447/VB (dále jen „Smlouva“)

dle ustanovení § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
 pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“)
 (dále jen „Smlouva“)

Smluvní strany:**Městská část Praha 11**

se sídlem: Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4

zastoupená: Jiřím Dohnalem, radním

IČO: 00231126

DIČ: CZ00231126, plátce DPH

bankovní spojení: [REDAKCE]

č. ú.: [REDAKCE]

(dále jen „Povinný“) na straně jedné

a

RP U Stojanu, s. r. o.

vedená: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka C 310564

se sídlem: Freyova 82/27, Vysočany, 190 00 Praha 9

zastoupená: Alexanderem Krivenkovem, jednatelem

IČO: 07960514

DIČ: CZ07960514, plátce DPH

bankovní spojení: [REDAKCE]

č. ú.: [REDAKCE]

(dále jen „Oprávněný“) na straně druhé

(dále Oprávněný a Povinný společně též jako „Smluvní strany“)

uzavřely dnešního dne, měsíce a roku, jak je v závěru této smlouvy uvedeno, tuto smlouvu o zřízení práva
 odpovídajícího věcnému břemenu (dále jen „Smlouva“).

Článek I.**Úvodní ustanovení**

- 1.1. Oprávněný prohlašuje, že v době uzavření této Smlouvy je vlastníkem pozemků **parc. č. 2156/1** a **parc. č. 2157** v katastrálním území **Chodov**, obec **Praha**, které jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 8913 pro katastrální území Chodov (dále jen „Panující pozemky“).
- 1.2. Povinný prohlašuje, že v době uzavření této smlouvy je dle obecně závazných právních předpisů oprávněn nakládat a vykonávat práva a povinnosti vlastníka k pozemku označenému jako pozemek **parc. č. 2158** v katastrálním území **Chodov**, obec **Praha**, který je zapsán na listu vlastnictví č. 1639 pro k. ú. Chodov, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, přičemž vlastníkem tohoto pozemku je Hlavní město Praha, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, IČO: 00064581 (dále jen „Dotčený pozemek“).

- 1.3. Oprávněný vybuďoval na části Dotčeného pozemku stavbu – vodovodní přípojku a kanalizační přípojku (dále společně jen „Stavba“) k Panujícím pozemku.
- 1.4. Stavba je inženýrskou sítí, která je od svého vzniku ve vlastnictví Oprávněného a dle ust. § 509 občanského zákoníku není součástí Dotčeného pozemku.

Článek II. Předmět Smlouvy

Předmětem této Smlouvy je zřízení a vymezení věcného břemene pozemkové služebnosti vedení inženýrské sítě dle ustanovení § 1267 občanského zákoníku k tíži Dotčeného pozemku a ve prospěch Panujících pozemků. Obsah a rozsah věcného břemene je specifikován v čl. III této Smlouvy.

Článek III. Specifikace věcného břemene

- 3.1. Smluvní strany se dohodly, že Povinný, jako vlastník Dotčeného pozemku, zřizuje k tíži Dotčeného pozemku ve prospěch Panujících pozemků věcné břemeno pozemkové služebnosti spočívající v právu umístění Stavby na Dotčeném pozemku a v právu vstupovat a vjíždět na Dotčený pozemek za účelem umístění, provozování, užívání a provádění údržby a oprav Stavby (dále jen „Věcné břemeno“).
- 3.2. Oprávněný právo odpovídající Věcnému břemenu tak, jak je výše popsáno, v plném rozsahu přijímá.
- 3.3. Právu z Věcného břemene odpovídá povinnost Povinného strpět na Dotčeném pozemku existenci Stavby a snášet výkon práva odpovídajícího Věcnému břemenu sjednaného touto Smlouvou.
- 3.4. Rozsah Věcného břemene podle této Smlouvy je vymezen v geometrickém plánu č. 4366-151/2022 pro k. ú. Chodov (pro vodovodní přípojku uvedenou pod písmenem A, pro kanalizační přípojku uvedenou pod písmenem B), schváleném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, dne 28.07.2022. Geometrický plán je přílohou a nedílnou součástí Smlouvy.
- 3.5. Věcné břemeno zřízené touto Smlouvou se sjednává jako časově neomezené a zaniká v případech stanovených zákonem.
- 3.6. Smluvní strany berou na vědomí, že se změnou vlastníka pozemků přecházejí i práva a povinnosti vyplývající z Věcného břemene na nabyvatele pozemků.

Článek IV. Výše náhrady za zřízení Věcného břemene a platební podmínky

- 4.1. Věcné břemeno podle této Smlouvy se zřizuje úplatně.
- 4.2. Výše náhrady za Věcné břemeno je sjednána Smluvními stranami jako jednorázová náhrada za zřízení výše uvedeného Věcného břemene dle znaleckého posudku znalce Ing. Jaromíra Semráda č. 202/3663/2023, a to ve výši:

věcné břemeno	31.230 Kč
(slovy: třicet jeden tisíc dvě stě třicet korun českých)	
+ 21 % DPH	6.558,30 Kč
(slovy: šest tisíc pět set padesát osm korun českých třicet haléřů)	
celkem	37.788,30 Kč
(slovy: třicet sedm tisíc sedm set osmdesát osm korun českých třicet haléřů)	

- 4.3. K ceně Věcného břemene se připočítává DPH v zákonné výši dle aktuální sazby platné v době uzavření Smlouvy, tj. v den podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami.
- 4.4. Oprávněný je povinen tuto částku, včetně daně z přidané hodnoty v aktuální výši dle platných právních předpisů (DPH) uhradit na účet Povinného, který je uveden v záhlaví této Smlouvy v termínu splatnosti 30 dní ode dne podání návrhu na vklad smlouvy o zřízení věcného břemene do katastru nemovitostí.
- 4.5. Povinný vystaví pro Oprávněného řádný daňový doklad dle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, s datem uskutečnění zdanitelného plnění ke dni podání návrhu na vklad smlouvy o zřízení věcného břemene do katastru nemovitostí.
- 4.6. Pro případ prodlení se zaplacením ceny se Oprávněný zavazuje zaplatit Povinnému smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky denně za každý započatý den prodlení se zaplacením.

Článek V.

Vklad věcného břemene do veřejného seznamu

- 5.1. Oprávněný a Povinný se dohodli, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva odpovídajícího věcnému břemenu zřizovanému touto Smlouvou, bude podán příslušnému katastrálnímu úřadu Oprávněným, a to bez zbytečného odkladu poté, co bude informován o nabytí účinnosti této Smlouvy uveřejněním prostřednictvím registru smluv (čl. VII. odst. 7.3 této Smlouvy). Správní poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí uhradí Oprávněný.
- 5.2. Věcné břemeno podle této Smlouvy vzniká v souladu s ustanovením občanského zákoníku zápisem do veřejného seznamu (katastr nemovitostí).
- 5.3. V případě, že nebude z formálních důvodů proveden zápis na základě této Smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se Smluvní strany uzavřít novou smlouvu o stejném předmětu a za stejných podmínek, vyhovující formálním požadavkům pro provedení vkladu, která tuto Smlouvu nahradí, a to nejpozději do 90 dnů od doručení výzvy Oprávněného Povinnému.
- 5.4. Pokud katastrální úřad přeruší, a to z jakéhokoliv důvodu řízení o povolení vkladu věcného práva, zavazují se Smluvní strany k odstranění katastrálním úřadem uvedených vad ve lhůtách stanovených katastrálním úřadem.

Článek VI.

Ostatní ujednání

- 6.1. Povinný výslovně souhlasí, aby Oprávněný, včetně jím pověřených třetích osob, v době do povolení vkladu služebnosti dle této Smlouvy do katastru nemovitostí, Dotčený pozemek užívali za účelem umístění Stavby a zajištění bezpečného provozu, užívání, údržby a oprav Stavby.
- 6.2. Oprávněný je povinen při výkonu práv dle této Smlouvy postupovat dle příslušných ustanovení občanského zákoníku a co nejvíce šetřit práva Povinného. Po skončení prací je Oprávněný povinen uvést vždy Dotčený pozemek do předchozího stavu, a není-li to možné s ohledem na povahu provedených prací, do stavu odpovídajícího předchozímu účelu či užívání Dotčeného pozemku, a bezprostředně oznámit tuto skutečnost Povinnému.

Článek VII. Závěrečná ujednání

- 7.1. Smlouva a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky.
- 7.2. Na právní vztahy vyplývající nebo související s touto Smlouvou a v ní výslovně neupravené se přiměřeně uplatní obecné právní předpisy, zejména pak ustanovení občanského zákoníku.
- 7.3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv zřízeném dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Pro případ, že tato Smlouva není uzavírána za přítomnosti obou Smluvních stran, platí, že Smlouva není uzavřena, pokud ji Povinný či Oprávněný podepíše s jakoukoliv změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, nebo dodatkem, ledaže druhá Smluvní strana takovou změnu či odchylku nebo dodatek následně písemně schválí.
- 7.4. Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
- 7.5. Smluvní strany se zavazují, že pokud se kterékoli ustanovení Smlouvy nebo s ní související ujednání či jakákoli její část ukážou být neplatnými, zdánlivými či se neplatnými nebo zdánlivými stanou, neovlivní tato skutečnost platnost Smlouvy jako takové. V takovém případě se strany zavazují nahradit neplatné či zdánlivé ustanovení ustanovením platným, které se svým ekonomickým účelem pokud možno nejvíce podobá neplatnému nebo zdánlivému ustanovení. Obdobně se bude postupovat v případě ostatních zmíněných nedostatků Smlouvy či souvisejících ujednání.
- 7.6. Smlouva obsahuje úplné ujednání o Předmětu smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o Smlouvě ani projev učiněný po uzavření Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.
- 7.7. Smluvní strany výslovně prohlašují, že základní podmínky Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek Smlouvy.
- 7.8. Smlouva je sepsána ve třech (3) stejnopisech, z nichž po jednom (1) obdrží Povinný a Oprávněný a jeden (1) stejnopis bude Oprávněným použit pro účely příslušného řízení o povolení vkladu věcného břemene do katastru nemovitostí.
- 7.9. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly a jsou seznámeny s jejím obsahem, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich vážné a svobodné vůle, dobrovolně, určitě a srozumitelně, což stvrzují svými podpisy. Smluvní strany prohlašují, že Smlouva představuje úplnou dohodu o veškerých jejích náležitostech a neexistují náležitosti, které by smluvní strany neujednaly.
- 7.10. Doložka dle zákona o hl. m. Praze: Podstatné náležitosti této smlouvy byly schváleny v RMČ dne 13.12.2023, číslo usnesení 1255/56/R/2023 a k jejímu podpisu je oprávněn Jiří Dohnal, radní, na základě směrnice ÚMČ Praha 11 – Podpisový řád, v platném a účinném znění.

Přílohy: GP č. 4366-151/2022
Znalecký posudek č. 202/3663/2023

V Praze 11.09. 2024

Povinný
Městská část Praha 11



Jiří Dohnal
radní

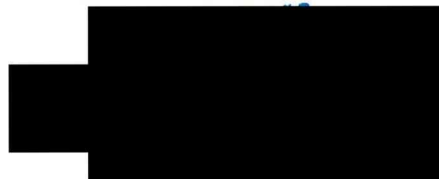


V Praze 11 -09- 2024

Oprávněný
RP U Stojanu, s. r. o.



Alexander Krivenkov
jednatel





2154

3439/1

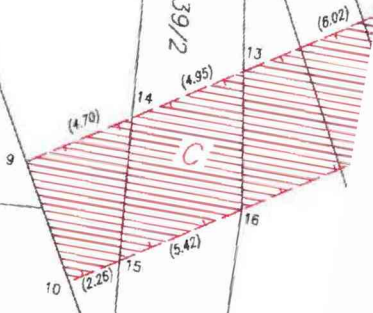
3439/3

2145

3439/2

2143

2157

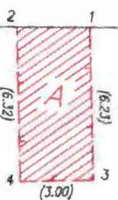


2144

2156/1

2158

U stojanu



2156/2

2160

2162

2159/1

2159/3

2159/5

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
											ha	m ²	
2158													
3439/1											2158		1639
3439/2											3439/1		1678
3439/3											3439/2		1678
											3439/3		1678

Věcné břemeno A :

Oprávněný : Dle listin

Druh věcného břemene : Služebnost inženýrské sítě (vodovodní přípojka)

Věcné břemeno B :

Oprávněný : Dle listin

Druh věcného břemene : Služebnost inženýrské sítě (přípojka splaškové kanalizace)

Věcné břemeno C :

Oprávněný : Dle listin

Druh věcného břemene : Služebnost inženýrské sítě (přípojka dešťové kanalizace)

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Č. bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Poznámka
	Y	X	kód kv.	
1	738687.91	1048871.92	3	bod VB
2	738690.87	1048872.43	3	bod VB
3	738686.66	1048878.02	3	bod VB
4	738689.60	1048878.62	3	bod VB
5	738677.76	1048870.17	8	bod VB
6	738680.92	1048870.71	3	bod VB
7	738676.96	1048873.62	3	bod VB
8	738680.08	1048874.34	3	bod VB
9	738668.38	1048850.70	3	bod VB
10	738665.78	1048855.21	3	bod VB
11	738655.18	1048842.26	3	bod VB
12	738652.38	1048846.64	3	bod VB
13	738660.25	1048845.50	8	bod VB
14	738664.42	1048848.16	8	bod VB
15	738663.88	1048853.99	8	bod VB
16	738659.31	1048851.07	8	bod VB

GEOMETRICKÝ PLÁN

pro

vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:

Jméno, příjmení:

Ing. Jan Nedoma

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů:

132/1995

Dne:

22.7.2022

Číslo:

189/2022

Náležitostní a přesnosti odpovídá právním předpisům.

Stajnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:

Jméno, příjmení:

Ing. Martin Nedoma

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů:

2294/06

Dne:

29.8.2023

Číslo:

143/2023

Tento stajnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Vyhotovitel: Geodetická kancelář
Nedoma & Rezník s.r.o.
Plukovníka Mráze 1425/1
102 00 Praha 10 - Hostivař

Číslo plánu: 4366-151/2022

Okres: ---

Obec: Praha

Kat. území: Chodov

Mapový list: Praha 5-4/23

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu a průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.

Katastrální úřad souhlasí a odsloužením parcel.

Ing. Ludmila Hozová
KÚ pro Hlavní město Prahu
KP Praha
PGP -3282/2022-101
2022.07.28 09:57:18 +02'00'

Ověření stajnopisu geometrického plánu v listinné podobě.



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 202/3663/2023

Znalec :

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Zadavatel posudku :

RP U Stojanu s.r.o.

Freyova 82/27,
190 00 Praha 9, Vysočany
IČ: 07960514
DIČ: CZ 07960514

Č. objednávky :

OBJ/2023 Kaizen Invest s.r.o., e-mail ze dne 16. 10. 2023,
pozemek parc. č. 2158 k. ú. Chodov;

Datum místního šetření :

18. 10. 2023

Zvláštní požadavky objednatele :

nejsou

O ceně (věcného břemena), služebnosti vedení inženýrských sítí – práva vstupovat a vjíždět na pozemek za účelem umístění, provozování, užívání a provádění oprav stavby podzemního vedení přípojek kanalizace a vodovodu na pozemku p. č. 2158 v katastrálním území Chodov, v obci Praze a kraji HI. město Praha.

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., podle stavu ke dni 18. 10. 2023.

Posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu a 2 strany příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních. Výtisk č. 3 je archivní.

V Praze dne 19. 10. 2023

Výtisk č.: **2**

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Vypracovat znalecký posudek o ceně (věcného břemena), služebnosti vedení inženýrských sítí – práva vstupovat a vjíždět na pozemek za účelem umístění, provozování, užívání a provádění oprav stavby podzemního vedení přípojek kanalizace a vodovodu na pozemku p. č. 2158 v katastrálním území Chodov, v obci Praze a kraji HL. město Praha.

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Zjištění výše ceny služebnosti.

1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházejí ze spisové dokumentace a dokumentů, které mu byly předloženy objednatel. V případě, že objednatel nepředložil znalci dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Zdroje dat, použité při zpracování tohoto znaleckého posudku, byly vybrány v závislosti na použité metodice, popsané v následujících částech znaleckého posudku, jejich dostupnosti a ověřitelnosti. Při zpracování a ocenění jsem vycházel z informací, které jsou uvedeny v částech použité podklady a použitá literatura a jiné zdroje. Informace a podklady poskytnuté objednatel považuji za věrohodné, pravdivé a správné.

Znalec prohlašuje, že je nezávislý na předmětu ocenění, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem posudku, a že nemá žádný osobní ani majetkový vztah k objednateli, či předmětu ocenění (viz. § 18 odst. 1 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění pozdějších předpisů.)

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Název nemovitosti : pozemek, ostatní plocha, ostatní komunikace

Adresa nemovitosti : U stojanu

Okres: Praha 4

Obec: Praha

Počet obyvatel: 1 275 406

Katastrální území: Chodov

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 9 526,00 Kč/m²

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených. Případné rozdíly mezi výslednými hodnotami a výstupy průběžných výpočtů jsou způsobeny zaokrouhlením.

Tento znalecký posudek ani žádná jeho část (vč. závěrů týkajících se předmětu ocenění, identity znalce) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení znalce, vyjma osob, pro které je tento znalecký posudek vzhledem ke svému účelu určen. Tímto není dotčeno právo a povinnost zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s účelem zpracování tohoto znaleckého posudku. Další informace z ostatních, zejména veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

3. NÁLEZ

3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Při zpracování a ocenění jsem vycházel z informací, které jsou uvedeny v částech použité podklady a použitá literatura a jiné zdroje. Informace a podklady poskytnuté objednatelem považuji za věrohodné, pravdivé a správné. Posudek je zpracován na základě podkladů získaných při místním šetření, informací od vlastníků obdobných nemovitostí a dále z veřejně dostupných zdrojů.

3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Poskytnutá data byla porovnána se skutečným stavem. Při porovnání vstupních dat se skutečností, nebyly zjištěny žádné relevantní odchylky.

3.3. VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

- Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 25. 9. 2023
- objednávka OBJ/2023 Kaizen Invest s.r.o., e-mail ze dne 16. 10. 2023, pozemek parc. č. 2158 k. ú. Chodov;
- informace o parcele p. č. 2158 z katastru nemovitostí LV 1639 pro obec Prahu, k. ú. Chodov,
- geometrický plán č. 4366-151/2022, vypracovala spol. Geodetický kancelář Nedoma a Řezník s.r.o., ověřený Ing. Hozovou za Katastrální úřad pro hl. město Prahu dne 28. 7. 2022,
- vyhláška č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů,
- územní plán Hl. města Prahy,
- skutečnosti zjištěné na místě,
- informace a údaje sdělené objednatelem,
- Věcná břemena od A do Z, Albert Bradáč a kol., 4. vydání, Linde Praha,
- Časopis Znalec Komory soudních znalců ČR,
- Dle LV 1639 pro obec Prahu a k. ú. Chodov, je vlastníkem pozemku p. č. 2158:

Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2, č. p. 2, Staré město, 110 01 Praha 1, IČ 064581
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce,
Městská část Praha 11, Ocelíkova 672/1, Háje, 149 00 Praha 4.

4. POSUDEK

4.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., podle stavu ke dni 18. 10. 2023.

Věcná břemena představují soubor právních norem, které věcně právně omezují vlastníka nemovitosti ve prospěch jiného subjektu tak, že je povinen něco konat nebo něco strpět nebo něčeho se zdržet.

Ani občanský zákoník, ani jiný právní předpis neuvádí přesný popis věcných břemen. Záleží proto na přesnosti a obsáhlosti ustanovení ve smlouvách, rozhodnutích, či jiných podkladech, jak bude věcné břemeno vymezeno.

Ocenění se týká (věcného břemena) služebnosti vedení inženýrských sítí, práva vstupovat a vjíždět na pozemek za účelem umístění, provozování, užívání a provádění oprav stavby podzemního vedení přípojek kanalizace a vodovodu na pozemku p. č. 2158 v katastrálním území Chodov, vše v obci Praze a kraji Hl. město Praha.

Ocenění věcného břemena, služebnosti inženýrských sítí je provedeno dle §16b, zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

**Oprávněná osoba z věcného břemena: RP U Stojanu s. r. o.,
se sídlem Freyova 82/27, Praha 9 - Vysočany, PSČ 190 00, IČ: 07960514**

**Povinná osoba z věcného břemena: Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2, č. p. 2,
Staré město, 110 01 Praha 1, IČ 064581
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce,
Městská část Praha 11, Ocelíkova 672/1, Háje, 149 00 Praha 4.**

Podle zákona č. 151/97 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, dle § 16b odst. 1 se právo odpovídající věcným břemenům oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku při zohlednění doby jeho trvání nebo pevnou částkou, nelze-li určit roční užitek z věcného břemene. U služebnosti se v ročním užítku zohledňuje míra omezení užívání nemovité věci. Způsob členění věcných břemen podle výpočtu jejich ocenění, postup výpočtu ceny věcného břemene, způsob určení ročního užítku a míry kapitalizace podle druhu věcného břemene a zatížené nemovité věci a výši pevné částky stanoví vyhláška.

Ocenění podle odstavců 2 až 4 se nepoužije, lze-li cenu věcného břemene zjistit z rozhodnutí příslušného orgánu.

Právo věcného břemena pro energetiku - liniové stavby

Energetické stavby zahrnují celou řadu elektrických rozvodů, plynovodů, ropovodů, teplovodů, zásobníků podzemních i nadzemních, regulačních zařízení atd. K nim se váže zřízení ochranných pásem spolu s řadou omezení vlastníků nemovitostí, na kterých se energetické stavby nacházejí. Míru omezení vlastnického práva a míru využitelnosti pozemku ovlivňuje umístění energetické stavby. Platí, že větší omezení je dáno nadzemním umístěním stavby, menší je-li stavba (např. trubní, kabelové vedení) pod zemí.

Zjištění ročního užítku se váže k té části pozemku, u které omezení vlastnického práva vyplývá z popisu věcného břemena ve smlouvě, případně přímo v příslušném zákoně.

Jde-li o stavební pozemek, stanoví se roční užitek ve výši obvyklého nájemného za srovnatelné pozemky.

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 služebnostmi 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 při určení ročního užítku 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.

Rozhodující pro správnou volbu způsobu ocenění věcného břemena je možnost určení ročního užítku a jeho výše. Obecně lze roční užitek z výkonu vlastnického práva k pozemku ztotožnit s výší ročního nájemného za jejich užívání. Rozsah věcného břemena je vymezen geometrickým plánem, omezení se váže zde k části pozemků a přechází na všechny budoucí vlastníky.

Nezávisle na druhu pozemků uvedeném ve výpise z katastru nemovitostí, je nutno dotčený pozemek považovat za stavební pozemek s ohledem na zde probíhající stavební činnost dle stavebního povolení.

a) Služebnosti

č.	Pozemek	bonita	(m ²)	Cena pozemku v cenové mapě MHMP (Kč/m ²)	Plocha služebnosti (m/m ²)
k. ú. Chodov, LV č. 1639					
A)	p. č. 2158 vodovod	Ostatní plocha, Ostatní komunikace	677	N	6/19
B)	p. č. 2158 kanalizace	Ostatní plocha, Ostatní komunikace	677	N	4/12
			celkem		10/31

Ocenění se provede podle § 16b. zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, u oceňování majetku ve výši obvyklé ceny ročního užítku, protože hodnotu ročního užítku nelze zjistit ze smlouvy. z výsledku řízení o dědictví ani z rozhodnutí státního orgánu.

Smlouva o zřízení služebnosti - věcného břemena bude uzavřena na dobu existence stavby, fyzicky i právně, tedy na neurčito.

Vzhledem k povaze věcného břemena lze určit plošné znehodnocení části pozemku tímto břemenem dotčeného. Výměra této části byla stanovena na základě ochranného pásma vedení, dle zákona č. 458/2000 Sb.. a na základě celkové délky vedení přípojek na předmětném pozemku vyznačeném v geometrickém plánu. V ochranném pásmu podzemního vedení je zakázáno vysazovat trvalé porosty a přejíždět vedení mechanizmy o celkové hmotnosti nad 6 t.

Míru omezení vlastnického práva a míru využitelnosti pozemku ovlivňuje umístění nemovitosti, ke které je zřizováno věcné břemeno. Zjištění ročního užítku se váže k té části pozemku, u které omezení vlastnického práva vyplývá z popisu věcného břemena ve smlouvě, případně přímo v příslušném zákoně. Stupeň omezení vlastnického práva pozemku snížený vzhledem k charakteru omezení, tj. podzemnímu vedení přípojek, stanoví vyhláška v příloze č. 22a.

Ocenění

Zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu se použije pro umístění podzemního vedení technické infrastruktury do silničního nebo pomocného silničního pozemku, pokud je zřízeno na dobu neurčitou. Cena se určuje v závislosti na umístění vedení na těchto pozemcích.

ko,... koeficient míry užítku, který zohledňuje podíl oprávněného z věcného břemene na ročním užítku plynoucím z nemovité věci vlastníkoví a míru omezení vlastníka věci, vyjadřuje způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným. Koeficient míry užítku se určuje podle účelu užívání zatížené nemovité věci věcným břemenem oprávněným. Pokud se jedná o věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, a to na dobu neurčitou, určí se hodnota koeficientu podle tabulky č. 2 přílohy č. 22a k vyhlášce.

Vě
Ty
Ty
Zě

D
R
D
K
C

I

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

1. vodovod pomocný pozemek

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Zjištěná cena nemovité věci

Název

Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
7 287,39	364,37	0,00	364,37
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]			364,37
Typ objektu: Podzemní vedení - Vodovodní řady, kanalizační sítě			
Typ pozemku: Pozemní komunikace			
Koeficient míry užitku			* 0,10
Roční užitek: [Kč]			= 36,44
Míra kapitalizace: 10,00 %			
$CB_N = \text{roční užitek} / p$			
$CB_N = 36,44 / 10,0 \%$			

Hodnota věcného břemene činí = 364,40 Kč

2. vodovod vozovka

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39b.

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu - zjednodušený způsob

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Typ uložení: Vložení do komunikace - šířka zatížené plochy větší než 1 m

Typ objektu: Podzemní vedení - Vodovodní řady, kanalizační sítě

Základní cena stavebního pozemku:

9 526,-

Diferenční konstanta D_k

* 0,015

Roční užitek: ru_Z [Kč]

* 1,00

Délka d [m]

= 142,89

Koeficient míry užitku

* 5,00

Cena věcného břemene CB_Z [Kč]

* 24,00

= 17 146,80

Hodnota věcného břemene činí = 17 146,80 Kč

3. kanalizace vozovka

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39b.

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu - zjednodušený způsob

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Typ uložení: Vložení do komunikace - šifka zatížená plochy větší než 1 m

Typ objektu: Podzemní vedení - Vodovodní řady, kanalizační sítě

Základní cena stavebního pozemku:

	9 526,-
*	0,015
*	1,00
=	142,89
*	4,00
*	24,00
=	13 717,44

Diferenční konstanta D_k

Roční užitek: ru_z [Kč]

Délka d [m]

Koeficient míry užítku

Cena věcného břemene CB_z [Kč]

Hodnota věcného břemene činí

= 13 717,44 Kč

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

1. vodovod pomocný pozemek

364,- Kč

2. vodovod vozovka

17 147,- Kč

3. kanalizace vozovka

13 717,- Kč

Věcná břemena a závady oceňované samostatně - celkem:

31 228,- Kč

A) Vodovod 19 m² 17 511,- Kč

B) Kanalizace 12 m² 13 717,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Při zpracování znaleckého posudku pro potřeby smluvní hovoříme o hodnotě náhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu - zde se jedná o cenu (hodnotu) nabídkovou, obvyklou, resp. obecnou, za kterou je možno realizovat náhradu mezi subjekty za vzniklou újmu na vlastnických právech. Takovýto odhad nebo posudek se zpracovává podle definice obvyklé ceny uvedené v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. Výsledkem analýzy dat je numerické vyčíslení údaje požadovaného v zadání znaleckého úkolu, stanovené za shora popsanych podmínek.

5.2. KONTROLA POSTUPU

§ 1c (1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

Ocenění věcného břemena, služebnosti inženýrských sítí je provedeno dle § 16b, zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Ocenění dle oceňovací vyhlášky lze pro uvedené považovat za věcně objektivní.

Ocenění cenou zjištěnou zde odpovídá určení tržní hodnoty služebnosti.

Provedenou kontrolou nebyly zjištěny odchylky od postupu předepsaného § 52, odstavců a) až e) vyhl. č. 503/2020 Sb.

6. ZÁVĚR

6.1. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Vypracovat znalecký posudek o ceně (věcného břemena), služebnosti vedení inženýrských sítí – práva vstupovat a vjíždět na pozemek za účelem umístění, provozování, užívání a provádění oprav stavby podzemního vedení přípojek kanalizace a vodovodu na pozemku p. č. 2158 v katastrálním území Chodov, v obci Praha a kraji Hl. město Praha.

6.2. ODPOVĚĎ

a) Služebnosti:

č.	Pozemek	bonita	(m ²)	Cena pozemku v cenové mapě MHMP (Kč/m ²)	Plocha služebnosti (m ²)	Ocenění služebnosti Kč
k. ú. Chodov, LV č. 1639						
A)	p. č. 2158 vodovod	Ostatní plocha, Ostatní komunikace	677	N	6/19	17 511,-
B)	p. č. 2158 kanalizace	Ostatní plocha, Ostatní komunikace	677	N	4/12	13 717,-
celkem					10/31	31 228,-

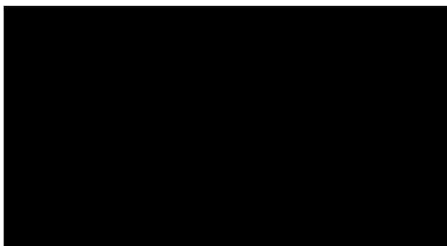
Hodnota služebností celkem 31 228,00 Kč

Hodnota služebností (VB) po zaokrouhlení dle § 50 číní 31 230,00 Kč

Hodnota služebností slovy – celkem: třicetjedentisícdvěstětřicet Kč

Znalecký posudek č. 202/3663/2023 je vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona Ing. Jaroslav Semrád prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Praze, 19. 10. 2023



7. Z

Zna
Mír
zvlé

Zne

Zne

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 062068/2023.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. 2023/202.

8. SEZNAM PŘÍLOH

1. Částečný výpis z LV č. 1639 z KN.....1 str.
2. Geometrický plán pro vyznačení VB.....1 str.

Smluvní odměna byla dle §31) odst.3, ZZKÚ písemně sjednána před započítáním výkonu znalecké činnosti tak, aby žádným způsobem nezávisela na výsledku této činnosti.

Znalec postupuje v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679.

