



0669/2025/OMUR-oddělení/1100

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

SMLUVNÍ STRANY:

Název:

Městská část Praha 14

se sídlem:

Bratří Venclíků 1073, 198 21 Praha 9

IČO:

00231312

zastoupená:

Jiřím Zajacem, starostou

(dále jen „**Praha 14**“)

a

Obchodní jméno:

Bydlení za vodou s.r.o.

se sídlem:

Panská 1480/10, Nové Město, 110 00
Praha 1

IČO:

23365307

zápis v OR:

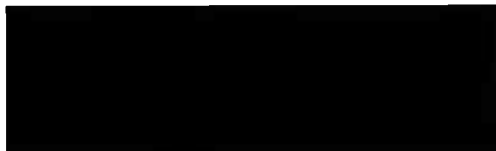
zapsaná v obchodním rejstříku
vedeném u Městského soudu v Praze
pod sp. zn. C 425917

zastoupená:

Ferdinandem Kutnerem, jednatelem

(dále jen „**Investor**“, Investor a Praha 14 společně dále též jen „**Smluvní strany**“)

dnešního dne uzavřely tuto veřejnoprávní plánovací smlouvu v souladu s ustanovením § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon**“) (dále jen „**Smlouva**“)



Smluvní strany, vědomy si svých závazků v této Smlouvě obsažených a s úmyslem být touto Smlouvou vázány, dohodly se na následujícím znění Smlouvy:

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Investor prohlašuje, že je vlastníkem pozemků blíže specifikovaných v **Příloze č. 1A** této Smlouvy (dále jen „**Pozemky**“).
- 1.2 Investor má zájem na pozemcích specifikovaných v **Příloze č. 1B** této Smlouvy realizovat **rezidenční objekt „Kyjský mlýn“ při ul. Morušová – etapu bydlení**. Dále má investor zájem dle dohody s Prahou 14 na **pozemcích specifikovaných v Příloze č. 1C této Smlouvy následně realizovat úpravu veřejného prostoru – etapu park**. Obě etapy jsou dále společně označovány jako „**Záměr**“. Bližší specifikace Záměru je uvedena v **Příloze č. 2** této smlouvy. Studie etapy bydlení Záměru tvoří **Přílohu č. 3** této Smlouvy.
- 1.3 Investor zamýšlí realizovat Záměr podle harmonogramu uvedeného v **Příloze č. 4** této Smlouvy.
- 1.4 Záměr klade nově nároky na veřejnou infrastrukturu (jak je tento pojem definovaný ve Stavebním zákoně) na území Prahy 14.
- 1.5 V souladu s platnými Pravidly spoluúčasti investorů na rozvoji území městské části Praha 14, schválenými usnesením Zastupitelstva městské části Praha 14 č. 014/ZMČ/2024 ze dne 12. 3. 2024, jejichž účinnost nabyla dnem 1. 7. 2024 (dále jen „**Pravidla**“), má Praha 14 zájem na efektivním procesu výstavby na svém území. Praha 14 má zájem podpořit realizaci Záměru za podmínek této Smlouvy.

2. KOMPENZAČNÍ PŘÍSPĚVEK

- 2.1 Investor se zavazuje poskytnout Praze 14 finanční plnění ve výši **6.303.509,- Kč** (slovy: šest milionů tři sta tři tisíc pět set devět korun českých), za účelem pokrytí nákladů nových nároků na veřejnou infrastrukturu na území Prahy 14 způsobených Záměrem (dále jen „**Kompenzační příspěvek**“).
- 2.2 Investor se zavazuje poskytnout Kompenzační příspěvek do Fondu spoluúčasti investorů na rozvoji území městské části Praha 14, zřízeného na základě usnesení Zastupitelstva městské části Praha 14 č. 030/ZMČ/2024 ze dne 25.06.2024, vedeném na zvláštním bankovním účtu Prahy 14 č. 321226-9800050998/6000, a to ve lhůtě do 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení stavebního záměru pro etapu bydlení. Investor je oprávněn uhradit kompenzační příspěvek i před vydáním a nabytím právní moci rozhodnutí o povolení stavebního záměru.
- 2.3 Výše Kompenzačního příspěvku (resp. jeho neuhrazená část) se bude opakovaně automaticky navyšovat o průměrnou roční míru inflace za předchozí kalendářní rok vyjádřenou přírůstkem meziročního indexu spotřebitelských cen (průměr posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců) oficiálně vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to vždy k 1. 3. každého započatého kalendářního roku trvání této Smlouvy, a to až do úplného uhrazení celého Kompenzačního příspěvku. První navýšení Kompenzačního příspěvku podle tohoto ustanovení nastane k 1. 3. 2026.

Každé další navýšení bude počítáno z aktuální výše Kompenzačního příspěvku, tj. po jeho předchozím navýšení podle tohoto ustanovení.

3. DALŠÍ POVINNOSTI INVESTORA

- 3.1 Investor prohlašuje, že se seznámil s Pravidly, a zavazuje se je dodržovat.
- 3.2 Investor se zavazuje připravovat a realizovat Záměr v souladu s jeho vymezením v této Smlouvě a jejích přílohách.
- 3.3 Investor bude bezodkladně informovat Prahu 14 o nabytí právní moci jakéhokoli veřejnoprávního povolení pro realizaci anebo užívání Záměru a ve stejné lhůtě doloží Praze 14 kopie předmětných rozhodnutí.

4. ZAJIŠTĚNÍ POVINNOSTÍ INVESTORA

- 4.1 Investor se zavazuje zajistit povinnost uhradit Kompenzační příspěvek nebo povinnost uhradit smluvní pokuty podle tohoto článku zástavním právem k nebytové jednotce č. 70/111, o výměře 105,8 m² v budově č.p. 70, na pozemku parc. č. 146, k.ú. Podolí, v ulici Sinkulova, Praha. Zástavní právo bude takto zřízeno do doby plné úhrady Kompenzačního příspěvku. Smlouva o zřízení zástavního práva mezi zástavcem a Prahou 14 bude uzavřena bezprostředně po uzavření této Smlouvy. Smlouva o zřízení zástavního práva bude uzavřena podle vzoru, který je Přílohou č. 5 této Smlouvy. Znalecký posudek na ocenění zástavy je Přílohou č. 6 této Smlouvy.
- 4.2 V případě prodlení Investora se splněním jeho povinnosti uhradit Praze 14 Kompenzační příspěvek, a pokud zároveň toto porušení Investor nenapraví ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od doručení upozornění Prahy 14 na toto prodlení, je Investor povinen zaplatit Praze 14 smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné výše Kompenzačního příspěvku za každý započatý den trvání takového prodlení.
- 4.3 V případě porušení povinnosti realizovat část Záměru investora označenou etapa park ve smluveném termínu, tj. 10 let ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy, je Investor povinen zaplatit Praze 14 smluvní pokutu ve výši 8 milionů Kč (slovy: osm milionů korun českých). Tato povinnost se uplatní pouze, pokud předtím dojde k realizaci části Záměru – etapa bydlení, nebo k realizaci části této etapy bydlení v jakémkoliv rozsahu.

5. PRÁVA A POVINNOSTI PRAHY 14

- 5.1 Praha 14 prohlašuje, že se seznámila se Záměrem a s tímto Záměrem souhlasí.
- 5.2 Praha 14 se tímto zavazuje:
 - 5.2.1 po dobu pěti (5) let, a pro etapu park po dobu deseti (10) let od účinnosti této Smlouvy neuplatňovat ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Záměru návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s touto Smlouvou; tím však není dotčeno právo Prahy 14 podávat návrhy, vyjádření a opravné prostředky v těchto řízeních, pokud by jejich předmětem byl záměr, který se jakkoli odchyluje od Záměru, jak je popsán v této Smlouvě a jejích přílohách;

- 5.2.2 poskytovat Investorovi nezbytnou součinnost, k uskutečnění Záměru. Takovou součinnost poskytne Praha 14 vždy na základě předchozí písemné výzvy Investora k poskytnutí takové součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení této výzvy a v rozsahu nezbytném anebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy;
- 5.2.3 po dobu platnosti této Smlouvy neučinit úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění Záměru.
- 5.3 Uzavření této Smlouvy je výkonem samostatné působnosti Prahy 14 a žádné ustanovení této Smlouvy nezakládá jakýkoliv závazek či povinnost Prahy 14 postupovat určitým způsobem v řízeních vykonávaných Úřadem městské části Praha 14 v přenesené působnosti.
- 5.4 V případě, že Investor při přípravě nebo realizaci Záměru poruší právní předpisy, tuto Smlouvu a/nebo Pravidla, nemá Praha 14 povinnost dodržet a splnit svoje závazky uvedené v odstavci 5.2 této Smlouvy, a to po celou dobu trvání takového porušení nebo jeho následků.
- 5.5 Praha 14 nemá povinnost zachovávat mlčenlivost o skutečnostech sjednaných touto Smlouvou, jakož i o skutečnostech, které vyplývají z naplňování této Smlouvy, pokud se jedná o poskytování informací v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

6. UKONČENÍ SMLOUVY

- 6.1 Tato Smlouva bude ukončena splněním všech práv a povinností, které ze Smlouvy vyplývají.
- 6.2 V případě, že bude konáno místní referendum, které se bude týkat Záměru, a výsledek tohoto referenda bude platný (ale nemusí být závazný), je Praha 14 oprávněna tuto Smlouvu vypovědět, pokud jeho výsledkem je rozhodnutí, že Praha 14 má činit kroky směřující proti Záměru nebo jinak porušit tuto Smlouvu. Před uplatněním takovéto výpovědi se Smluvní strany zavazují zahájit jednání o úpravě podmínek této Smlouvy tak, aby bylo možné Záměr uskutečnit v souladu s výsledkem referenda. Nedojde-li do 60 dnů ode dne zahájení těchto jednání k dohodě o úpravě podmínek této Smlouvy, může Praha 14 tuto Smlouvu vypovědět. V případě takové výpovědi je Praha 14 povinna vrátit Investorovi Kompenzační příspěvek (pokud již byl uhrazen) do 30 dnů od ukončení Smlouvy.
- 6.3 Pro případ, že kterákoliv Smluvní strana nesplní povinnost stanovenou touto Smlouvou, ani ji nesplní dodatečně po upozornění druhé Smluvní strany ve lhůtě 60 dnů ode dne doručení upozornění druhé Smluvní strany, je druhá Smluvní strana oprávněna tuto Smlouvu vypovědět.
- 6.4 Výpověď musí být učiněna písemně a musí být doručena druhé Smluvní straně. Výpovědní doba činí jeden (1) den od doručení výpovědi.

7. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 7.1 Tato Smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva městské části Praha 14 č. 094/ZMČ/2025.

- 7.2 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami. Smluvní strany se dohodly, že tato Smlouva bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Investor s uveřejněním Smlouvy v plném znění souhlasí. Uveřejnění Smlouvy v registru smluv zajistí Praha 14.
- 7.3 Smluvní strany se zavazují oznamovat písemně nejpozději do 5 dnů druhé Smluvní straně změnu adresy svého sídla, případně adresy pro doručování písemností.
- 7.4 Změny této Smlouvy mohou být provedeny pouze písemným dodatkem k této Smlouvě podepsaným oběma Smluvními stranami.
- 7.5 Tato Smlouva, nebo jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající nebo jejich část nesmí být v souladu s § 130 odst. 2 Stavebního zákona postoupeny na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu všech Smluvních stran. Investor se zavazuje zdržet se převodu Pozemků, nebo převodu jejich částí a podílů na třetí osoby, popřípadě se zavazuje zdržet se převodu práva stavby, nebo jiných práv k Pozemkům a Záměru, dokud nedojde k úhradě Kompenzačního příspěvku, nebo dokud nebude uzavřena smlouva o postoupení práv a povinností z této Smlouvy, s jejímž obsahem vysloví Praha 14 souhlas. Praha 14 se zavazuje souhlas neodepřít bez rozumného důvodu.
- 7.6 Žádnou smluvní pokutou podle této Smlouvy není dotčen nárok oprávněné Smluvní strany na náhradu újmy v plné výši.
- 7.7 Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem této Smlouvy. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, vyjadřuje jejich pravou a skutečnou vůli.
- 7.8 Smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které souvisejí s touto Smlouvou, a že spory vzniklé mezi Smluvními stranami budou přednostně řešit dohodou. Nedojde-li mezi Smluvními stranami k dohodě ani do 30 dnů od zahájení pokusu vyřešit spor dohodou, bude takový spor vzniklý z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní řešen Magistrátem hlavního města Prahy.
- 7.9 V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neúčinné, neplatné nebo zrušené, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné, neplatné nebo zrušené ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného, neúčinného nebo zrušeného.
- 7.10 Tato Smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží Praha 14 a jedno Investor.
- 7.11 Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří následující přílohy:
- Příloha č. 1A, 1B, 1C:** Seznam pozemků;
- Příloha č. 2:** Popis Záměru (v rozsahu dle Pravidel);
- Příloha č. 3:** Studie Záměru;
- Příloha č. 4:** Harmonogram realizace Záměru;

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

Příloha č. 5: Vzor smlouvy o zřízení zástavního práva;

Příloha č. 6: Znalecký posudek.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho k ní připojují svoje podpisy.

V Praze dne 12. 12. 2025

V Praze dne 12. 12. 2025

Městská část Praha 14

Jiří Zajac, starosta



Bydlení za vodou s.r.o.

Ferdinand Kutner, jednatel

PŘÍLOHA Č. 1A:

SEZNAM POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ INVESTORA

parc. č. 931, 932, 933, 934, 935, k.ú. Kyje, zapsané na LV č. 5670

PŘÍLOHA Č. 1B:

SEZNAM POZEMKŮ PRO ETAPU BYDLENÍ

parc. č. 931, 932, 933, 934, 935, k.ú. Kyje, zapsané na LV č. 5670

parc. č. 936/1, k.ú. Kyje, zapsaná na LV č. 1686

PŘÍLOHA Č. 1C:

SEZNAM POZEMKŮ PRO ETAPU PARK

parc. č. 938, k.ú. Kyje, zapsaná na LV č. 1613

parc. č. 2713, k.ú. Kyje, zapsaná na LV č. 1686

parc. č. 2714, k.ú. Kyje, zapsaná na LV č. 1686

Zákres do ortofoto



PŘÍLOHA Č. 2: POPIS ZÁMĚRU (V ROZSAHU DLE PRAVIDEL)

V etapě bydlení se jedná o novostavbu Rezidenčního objektu s názvem „Kyjský mlýn“ při ul. Morušová. Urbanistická kompozice vychází ze tří hlavních budov – objektů A, B, C umístěných na společné kamenné podnoži, která celý soubor sjednocuje a tří objektů D, E, F Mlýna.

Součástí návrhu je rovněž oživení veřejného prostoru a aktivace okolí celého řešeného území Záměru (etapa bydlení i etapa park) prostřednictvím promyšleně navrženého parteru, drobné architektury a silného propojení s historickým kontextem na mlýn, který zde stával již ve 14. století.

Kapacity návrhu (dle metodiky ÚPD):

1) hrubá podlažní plocha

cca HPP		
Objekt A	1 580,69	m ²
Objekt B	1 885,36	m ²
Objekt C	1 886,17	m ²
Objekt Mlýn D	906,08	m ²
Objekt Mlýn E	211,52	m ²
Objekt Mlýn F	381,80	m ²
celkem	6 851,64	m²
navržena celková HPP	6 851,64	m²

Grafické znázornění viz dále ve výkresové části

- 2) zastavěná plocha cca. 2 516,55 m² (včetně průmětů arkýře, konzol atp.)
- 3) plocha zeleně není stanovena ve stabilizovaném území
- 4) HPP: 6 851,64 m²
Zastavěná plocha: 2 516,55 m²
průměrná podlažnost: 2,7

Podrobný rozpis viz dále ve výkresové části

Kapacity bytových jednotek

Typ bytu	Počet
2kk	14
3kk	16
3kk big	13
4kk	10
Duplex	4
Celkem	57

Výpočet kompenzačního příspěvku: 6851,64 m² HPP x 920,-Kč/m² 6 303 509,-Kč

V etapě park jsou navrženy jak zpevněné, tak nezpevněné plochy, značné množství zeleně, dětské herní prvky, workoutové prvky, pingpongový stůl, rovná plocha na jógu či dnes moderní balanční cvičení a posilování s vlastní vahou, pergola, osvětlení a různý mobiliář (lavičky, piknikové stoly, odpadkové koše apod). Park by měl sloužit jak k aktivnímu, tak pasivnímu trávení volného času.

Jsou zde navrženy nové stromy, půdopokryvné keře, travnaté plochy s parkovým typem trávníku a plochy v podobě krajinného trávníku. Plochy se budou navzájem dobře doplňovat a vznikne tak o to zajímavější prostor, který má vyšší ekologickou a estetickou hodnotu. Co se týče dalších ploch, tak ty jsou z materiálu EPDM a kačírku. Jedná se o plochy, na kterých budou umístěné workoutové a dětské herní prvky, ale i další prvky. Některé cesty jsou z mlatu, který dobře propouští vodu a je typickým materiálem cest nejrůznějších parků, a jiné z dlažby. A dále jsou na území parku kruhové mlatové plochy, v kterých je umístěn mobiliář v podobě piknikových stolů pro zastavení a posezení u rybníka. Součástí parku bude také nové veřejné osvětlení.

Vše je navrženo s ohledem na polohu parku, kontext okolí a zároveň bylo bráno v potaz to, aby park splňoval co možná nejnížší náročnost z pohledu údržby a podporoval a zlepšoval zdejší biodiverzitu.

V okolí parku dojde také k úpravě pozemní komunikace, podél které přibude celkem 33 nových parkovacích stání pro veřejnost. Dopravní režim komunikace bude klidnější, budou navržena nová a přehledná místa pro přecházení včetně jejich osvětlení a celkově dojde k výraznému zlepšení bezpečnosti provozu mezi automobily, chodci a cyklisty.

Komunikace vozidlové jsou navrženy z asfaltového krytu a nová parkovací stání ze zasakovací betonové dlažby.

Realizace etapy park bude rámcově odpovídat vizualizaci v Příloze č. 3. Architektonický návrh Investora podléhá souhlasu Komise územního rozvoje a veřejného prostoru Rady MČ Praha 14.

PŘÍLOHA Č. 3: STUDIE ZÁMĚRU



PŘÍLOHA Č. 4: HARMONOGRAM REALIZACE ZÁMĚRU

Název úkolu	Doba trvání	Zahájení	Dokončení
Trvání celého projektu	1001 dny	14.07. 25	14.05. 29
Studie	49 dny	14.07. 25	18.09. 25
Příprava zadání a sběr podkladů	18 dny	14.07. 25	06.08. 25
Zpracování výkresů profesemi	31 dny	07.08. 25	18.09. 25
DPZ	203 dny	19.09. 25	30.06. 26
Kompletace PD + DOSS a podání žádosti o povolení záměru	66 dny	19.09. 25	19.12. 25
Nabytí právní moci PZ	137 dny	22.12. 25	30.06. 26
DpPS	110 dny	17.06. 26	17.11. 26
Vyhotovení DpPS	80 dny	17.06. 26	06.10. 26
Výněr zhotovitele a podpis SOD	30 dny	07.10. 26	17.11. 26
Stavba	579 dny	18.11. 26	05.02. 29
Demolice + Zakládání	79 dny	18.11. 26	08.03. 27
Stavba	500 dny	09.03. 27	05.02. 29
Kolaudace	90 dny	09.01. 29	14.05. 29
Získání podkladů k žádosti o kolaudaci	30 dny	09.01. 29	19.02. 29
Vydání kolaudačního souhlasu	40 dny	20.02. 29	16.04. 29
Odstranění vad a nedodělků + převzetí stavby	20 dny	17.04. 29	14.05. 29

Etapa park bude realizována následně, a to ve lhůtě do 10 let od dne nabytí účinnosti této Smlouvy.

**SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA
ZÁKAZ ZCIZENÍ A ZATÍŽENÍ**

uzavřená dle ustanovení § 1312 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“ a „**smlouva**“) mezi smluvními stranami:

SMLUVNÍ STRANY:

Název:	Městská část Praha 14
IČO:	00231312
se sídlem:	Bratří Venclíků 1073, 198 21 Praha 9
zastoupená:	Jiřím Zajacem, starostou

(dále jen „**zástavní věřitel**“)

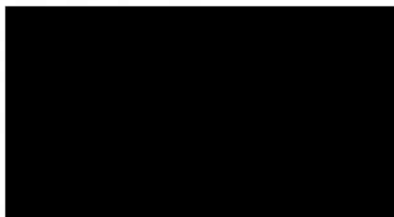
a

Jméno, příjmení:

dat. nar.

bytem:

(dále jen „**zástavce**“)



I. Úvodní ustanovení

- 1.1 Mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem Bydlení za vodou s.r.o., IČO 23365307, se sídlem Panská 1480/10, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**zástavní dlužník**“) byla uzavřena plánovací smlouva podle § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, ohledně investorského záměru rezidenční objekt „Kyjský mlýn“ při ul. Morušová (dále jen „**plánovací smlouva**“). Plánovací smlouva byla uzavřena za účelem podpory tohoto investorského záměru, zabezpečení jeho parametrů a za účelem kompenzace nákladů nových nároků na veřejnou infrastrukturu. Plánovací smlouvou se zástavní věřitel zavázal poskytnout investorskému záměru nezbytnou součinnost a zástavní dlužník se zavázal dodržet deklarované parametry projektu a poskytnout finanční plnění ve výši 6.303.509,- Kč, jakožto příspěvek na pokrytí nákladů nových nároků na veřejnou infrastrukturu na území zástavního věřitele. Plánovací smlouvou se zástavní věřitel rovněž zavázal k úhradě smluvní pokuty pro případ prodlení s úhradou tohoto finančního plnění a dále se zavázal k úhradě smluvní pokuty v případě porušení povinnosti realizovat etapu park investorského záměru v dohodnuté lhůtě. V souladu s čl. 4 plánovací smlouvy sjednávají zástavní věřitel a zástavce k zajištění těchto povinností touto zástavní smlouvou zástavní právo k nemovité věci ve vlastnictví zástavce. Předmětem této zástavní smlouvy je zřízení zástavního práva k nemovité věci ve vlastnictví zástavce specifikované níže, a to k zajištění dále určeného dluhu zástavce vůči zástavnímu věřiteli.

II. Zajišťovaný dluh

- 2.1 Zástavní právo k nemovité věci specifikované v čl. III. této smlouvy se zřizuje k zajištění následujícího dluhu zástavního dlužníka vůči zástavnímu věřiteli:
- existující či budoucí dluh spočívající v zaplacení finanční částky ve výši 6.303.509,- Kč (slovy: šest milionů tři sta tři tisíc pět set devět korun českých), a to včetně případného navýšení o průměrnou roční míru inflace za předchozí kalendářní rok vyjádřenou přírůstkem meziročního indexu spotřebitelských cen (průměr posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců), oficiálně vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to vždy k 1. březnu každého započatého kalendářního roku, a to až do úplného uhrazení celé dlužné částky. První navýšení o inflaci nastane k 1. 3. 2026. Každé další navýšení o inflaci bude počítáno z aktuální výše dluhu, tj. po jeho předchozím navýšení podle tohoto ustanovení;
 - existující či budoucí dluh spočívající v zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den trvání prodlení s úhradou finanční částky ve výši 6.303.509,- Kč;
 - existující či budoucí dluh spočívající v zaplacení smluvní pokuty ve výši 8 milionů Kč (slovy: osm milionů korun českých) za porušení povinnosti realizovat část záměru investora označenou etapu park v termínu 10 let od ode dne nabytí účinnosti plánovací smlouvy.
- 2.2 Zajišťovaný dluh uvedený v odst. 2.1 je dále také v této smlouvě uváděn jako „**dluh**“.

III. Zástava, zřízení zástavního práva

- 3.1 Zástavou k zajištění zajišťovaného dluhu specifikovaného v čl. II. této smlouvy je následující nemovitá věc nacházející se ve vlastnictví zástavce:
- nebytová jednotka č. 70/111, o výměře 105,8 m² v budově č.p. 70, na pozemku parc. č. 146, k.ú. Podolí, v ulici Sinkulova, Praha, zapsaná na listu vlastnictví č. 7658 pro k. ú. Podolí, obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha (vše dále jen jako „**zástava**“).
- 3.2 Zástavce tímto zřizuje zástavnímu věřiteli zástavní právo k zástavě specifikované v odst. 3.1 této smlouvy, a to k zajištění zajišťovaného dluhu specifikovaného v čl. II. odst. 2.1 této smlouvy a zástavní věřitel zástavu k zajištění zajišťovaného dluhu přijímá.
- 3.3 Zástavní právo k zástavě vznikne vkladem do katastru nemovitostí na základě této smlouvy. Návrh na vklad tohoto zástavního práva do katastru nemovitostí podá zástavní věřitel.
- 3.4 Pokud bude návrh na vklad práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí pravomocně zamítnut, zavazují se smluvní strany podniknout veškeré kroky, které budou vést k odstranění důvodů, pro které byl vklad zástavního práva zamítnut, a to do 10 dnů od výzvy kterékoliv smluvní strany.

IV. Zákaz zatížení a zcizení zástavy

- 4.1 Zástavce se zavazuje, že do zániku zástavního práva dle této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele zástavu nepřevéde, ani jinak neumožní nabytí jakéhokoliv práva k ní, a to včetně práva

odpovídajícího věcnému břemenu, s výjimkou případných zatížení služebnostmi nezbytnými pro připojení k inženýrským sítím, nebo obvyklého užívání zástavy.

- 4.2 Omezení dle čl. IV. odst. 4.1 této smlouvy se nevztahuje na běžné a obvyklé hospodaření se zástavou, zejména na nájemní právo k zástavě. Zástavce výslovně prohlašuje, že zástava je ke dni uzavření této smlouvy pronajímána třetí osobě, přičemž nájemní smlouva je uzavřena do 31. 12. 2025 a bude dále každoročně prodlužována vždy o jeden kalendářní rok. Zástavní věřitel bere tento stav na vědomí a výslovně tímto souhlasí s možností přenechat/přenechávat zástavu do dalšího nájemního vztahu.
- 4.3 Pokud zástavce hodlá převést zástavu na třetí osobu, je povinen předem písemně vyzvat zástavního věřitele, aby vyslovil svůj souhlas s převodem vlastnického práva k zástavě. Výzva musí být doručena zástavnímu věřiteli na adresu uvedenou v této smlouvě. Zástavní věřitel se k ní vyjádří ve lhůtě devadesáti (90) dnů ode dne jejího doručení. Bez předchozího výslovného písemného souhlasu zástavního věřitele nepřechází zajišťovaný dluh na nabyvatele zástavy.
- 4.4 Zástavce se tímto s věcněprávními účinky zavazuje, že zástavním právem zapsaným ve výhodnějším pořadí na zástavě nezajistí nový dluh ani namísto takového zástavního práva neumožní zápis nového zástavního práva, a to dokud trvá zástavní právo zřízené dle této zástavní smlouvy. Návrh na zápis tohoto zákazu podá zástavní věřitel společně s návrhem na zápis zástavního práva podle této smlouvy. Dále se zástavce zavazuje, že v případě zániku zástavního práva zřízeného ve prospěch jiné osoby, než zástavního věřitele, zajistí výmaz tohoto zástavního práva z příslušného veřejného seznamu.

V.

Prohlášení a povinnosti zástavce

- 5.1 Zástavce se zavazuje řádně o zástavu pečovat a udržovat ji v řádném stavu, zejména s ohledem k deklarovanému způsobu využití a její případné poškození bez zbytečného odkladu odstranit.
- 5.2 Zástavce se zavazuje neprodleně písemně oznámit zástavnímu věřiteli jakékoliv skutečnosti, které mohou mít nepříznivý vliv na hodnotu či možnost zpeněžení zástavy. Dále se zavazuje písemně zástavního věřitele informovat o změně svých identifikačních údajů, zejména o změně svého trvalého pobytu, bydliště, jména a příjmení.
- 5.3 Zástavce prohlašuje, že na zástavě nevážnou a nebudou v době podání návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí váznout žádná zástavní práva, věcná břemena či služebnosti, předkupní práva nebo jiná věcná práva. Zástavce prohlašuje, že zástava není a nebude ke dni podání uvedeného návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí omezena předkupním právem, právem zpětné koupě apod. Zástavce dále prohlašuje, že dosud zástavu na nikoho nepředvedl.
- 5.4 Zástavce prohlašuje, že není v prodlení s úhradou jakýchkoli daní, plateb pojistného na sociální nebo zdravotní pojištění, cel, poplatků nebo jiných plateb obdobného charakteru, které je povinen hradit na základě platných právních předpisů. Zástavce dále prohlašuje, že není v úpadku a že mu není známo, že by vůči němu byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení či exekučního řízení.
- 5.5 Zástavce se zavazuje, že se o zástavu bude starat s péčí řádného hospodáře, že se zdrží všeho, co by bylo způsobilé ohrozit nebo poškodit práva zástavního věřitele k zástavě nebo snížit hodnotu zástavy na újmu zástavního věřitele.

VI.

Výkon zástavního práva

- 6.1 Není-li dluh zajištěný zástavním právem dle této smlouvy splacen včas, má zástavní věřitel právo na uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy. Totéž právo má zástavní věřitel, pokud byl dluh po své splatnosti splacen jen částečně, nebo nebylo-li splaceno příslušenství dluhu. Zástavu lze zpeněžit na návrh zástavního věřitele ve veřejné dražbě, soudním prodejem zástavy, příp. jiným způsobem, jež je předvídan právními předpisy.
- 6.2 V případě výkonu zástavního práva se zástavce zavazuje umožnit na výzvu zástavního věřitele vstup a prohlídku zástavy zejména potenciálním kupcům, zástupcům dražebníka nebo realitní kanceláře. Tato povinnost zástavce je utvrzena smluvní pokutou ve výši 10 000,-Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti.
- 6.3 Zástavní věřitel je povinen písemně oznámit zástavci započetí výkonu zástavního práva, a to nejpozději 6 měsíců před očekávaným dnem zpeněžení zástavy. Zástavní věřitel v oznámení o započetí výkonu zástavního práva uvede, jakým způsobem se ze zástavy uspokojí. Zástavní věřitel současně ve lhůtě dle věty první tohoto odstavce zajistí zápis započetí výkonu zástavního práva v katastru nemovitostí. Tato lhůta však nebrání zástavnímu věřiteli zahájit řízení za účelem zpeněžení zástavy.
- 6.4 V případě, že zástavce ve lhůtě podle předchozího odstavce nalezne potenciálního kupce zástavy, je zástavce povinen informovat o této skutečnosti zástavního věřitele. Zástavní věřitel umožní zástavci uskutečnit prodej zástavy za účelem splacení dluhu (zejména vydá souhlas s převodem zástavy nezbytný s ohledem na sjednaný

zákaz zcizení) v případě, že potenciální kupec a podmínky prodeje zástavy budou akceptovatelné pro zástavního věřitele. Při posouzení akceptovatelnosti potenciálního kupce a podmínek prodeje zástavy zástavní věřitel zváží, mimo jiné, (i) výši a splatnost kupní ceny zástavy, (ii) zajištění splacení kupní ceny zástavy, (iii) solventnost a důvěryhodnost potenciálního kupce, (iv) způsob úhrady kupní ceny zástavy za účelem splacení dluhu a (v) požadavek na dodržení právních předpisů a regulace.

- 6.5 Zástavní věřitel je oprávněn prodat zástavu, jakmile se dluh nebo jeho část stane splatným, tedy pokud nebude řádně a včas zástavcem zaplacen zástavnímu věřiteli podle podmínek sjednaných v plánovací smlouvě, a to formou veřejné soutěže (dále jen „aukce“), dle ustanovení § 1772 občanského zákoníku. Tím není dotčeno právo zástavního věřitele uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě nebo z prodeje zástavy podle příslušných zvláštních právních předpisů.
- 6.6 Zmocnění zástavního věřitele podle tohoto článku k jednání za zástavce může zástavce odvolat pouze tehdy, došlo-li k zániku všech dluhů.
- 6.7 Zástavní věřitel je povinen postupovat při prodeji zástavy s odbornou péčí v zájmu svém i v zájmu zástavce tak, aby zástavu prodal za cenu, za kterou lze srovnatelnou věc obvykle prodat za srovnatelných okolností na daném místě a v daném čase. Za tím účelem zástavní věřitel zajistí vypracování znaleckého posudku tržní ceny zástavy v místě a čase obvyklé znalcem. Zástavní věřitel nebo osoba jím pověřená písemně oznámí zástavci tržní cenu zástavy stanovenou posudkem podle předchozí věty tohoto odstavce. Cena za zpracování znaleckého posudku je nákladem spojeným se zpeněžením zástavy.
- 6.8 Neposkytne-li zástavce součinnost potřebnou pro zpracování znaleckého posudku k ocenění zástavy, může zástavní věřitel zajistit tento posudek tržní ceny zástavy i bez uvedené součinnosti. Za neposkytnutí součinnosti ze strany zástavce se považuje zejména neumožnění prohlídky zástavy ve dvou různých termínech navržených ze strany zástavního věřitele anebo znalce.
- 6.9 Zástavní věřitel je oprávněn prodat zástavu formou aukce a dle pravidel elektronického systému, na kterém bude aukce probíhat. Výchozí nejnížší podání bude stanoveno ve výši ceny zástavy určené znaleckým posudkem zpracovaným dle tohoto článku. Neučiní-li žádný účastník po zahájení aukce po dobu 2 minut ani nejnížší podání, je zástavní věřitel oprávněn každé 2 minuty takové nejnížší podání snížit vždy o 10 % ceny určené znaleckým posudkem, a to až na částku odpovídající 60 % ceny určené znaleckým posudkem. Zástavce prohlašuje, že s tímto postupem výslovně souhlasí.
- 6.10 Před provedením aukce zástavní věřitel sdělí zástavci následující skutečnosti: (i) částku nejnížšího podání pro prodej zástavy; a (ii) dobu konání aukce.
- 6.11 Vítězem aukce se stane účastník aukce, který v rámci aukce podá nejvyšší nabídku. Zástavní věřitel s vítězem aukce uzavře kupní smlouvu, jejímž předmětem bude prodej zástavy za cenu, která odpovídá nabídce vítěze aukce.
- 6.12 Nedojde-li na základě aukce ke zpeněžení zástavy, je zástavní věřitel oprávněn aukci opakovat.
- 6.13 Zástavní věřitel je oprávněn kdykoli předtím, než dojde k prodeji zástavy vítězi aukce, změnit zvolený způsob zpeněžení zástavy. Tuto skutečnost je povinen zástavci včas písemně oznámit.
- 6.14 Zástavce se zavazuje poskytnout maximální možnou součinnost zástavnímu věřiteli při výkonu zástavního práva, zejména (i) zpřístupnit zástavu za účelem zpracování znaleckého posudku tržní ceny k ocenění zástavy a/nebo za účelem uskutečnění prohlídky zástavy případným potenciálním kupujícím, (ii) umožnit pořízení fotodokumentace či videozáznamu zástavy, (iii) umožnit umístění přiměřené inzertní plochy na zástavu inzertní jeho prodej s uvedením údaje, kde lze získat bližší informace o prodeji zástavy, (iv) předložit zástavnímu věřiteli jakékoliv dokumenty či podklady (včetně například projektové dokumentace, kolaudačního souhlasu apod.) potřebné pro zpracování znaleckého posudku k ocenění zástavy či k výkonu zástavního práva, (v) postupovat podle jakýchkoli přiměřených instrukcí ze strany zástavního věřitele za účelem výkonu zástavního práva a (vi) poskytnout součinnost případně nezbytnou pro zápis výkonu zástavního práva do katastru nemovitostí a/nebo pro vklad vlastnického práva k zástavě do katastru nemovitostí, a to včetně podpisu souhlasného prohlášení ve smyslu ustanovení § 66 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).
- 6.15 Zástavní věřitel podá zástavci bez zbytečného odkladu po připsání výtěžku ze zpeněžení zástavy na účet zástavního věřitele písemnou zprávu o výtěžku z prodeje zástavy a jeho použití, ve které uvede údaje o prodeji zástavy a nákladech s ní spojených, jakož i o jiných nákladech, na jejichž náhradu má zástavní věřitel právo. Jedná se zejména o náklady, které zástavní věřitel vynaložil v souvislosti se zpeněžením zástavy.
- 6.16 Zástavní věřitel z výtěžku zpeněžení zástavy odečte dluhy včetně příslušenství a nákladů, na jejichž náhradu má právo, včetně nákladů vynaložených zástavním věřitelem při výkonu zástavního práva (zejména náklady na odhad tržní ceny, odměna pořadatele aukce apod.). Zástavní věřitel a zástavce se dohodli, že převyší-li výtěžek zpeněžení zástavy dluhy splatné ke dni zpeněžení zástavy včetně příslušenství a nákladů, na jejichž náhradu má zástavní věřitel právo, je zástavní věřitel oprávněn odečíst z výtěžku zpeněžení zástavy i veškeré další dluhy,

které nebyly v okamžiku zpeněžení zástavy splatné, přičemž tyto odečtené peněžní prostředky se považují za mimořádnou splátku dluhů. S tímto způsobem použití výtěžku zpeněžení zástavy zástavní věřitel i zástavce výslovně souhlasí. Částku ve výši případného zbylého výtěžku zpeněžení zástavy po odečtení všech částek ve smyslu tohoto článku je zástavní věřitel povinen vydat zástavci na bankovní účet, který zástavnímu věřiteli zástavce písemně za tím účelem sdělí.

- 6.17 Nepostačuje-li výtěžek zpeněžení zástavy na úhradu všech dluhů a dalších částek podle předchozího odstavce, je zástavce povinen uhradit zástavnímu věřiteli zbylou část dluhů.
- 6.18 Zástavní věřitel je oprávněn pověřit zpeněžením zástavy včetně všech souvisejících úkonů podle tohoto článku třetí osobu. Práva a povinnosti zástavního věřitele podle tohoto článku se v takovém případě uplatní i na takto pověřenou třetí osobu.
- 6.19 U oznámení o započetí výkonu zástavního práva, jakož i u kteréhokoli jiného dokumentu zasílaného v souvislosti s výkonem zástavního práva dle této smlouvy, pokud je odeslán s využitím provozovatele poštovních služeb, se uplatní domněnka doby dojití. Dokument se považuje za doručený pátý pracovní den a v případě zaslání do jiného státu patnáctý pracovní den po odeslání na poslední známou adresu zástavce. Za poslední známou adresu se považuje adresa uvedená v záhlaví této smlouvy, pakliže není zástavnímu věřiteli písemně oznámeno jinak.

VII.

Zánik zástavního práva

- 7.1 Smluvní strany berou na vědomí, že zástavní právo zanikne způsoby uvedenými v ust. § 1376 a násl. občanského zákoníku, zejména zánikem zajištěného dluhu, složením ceny zástavy zástavnímu věřiteli nebo zánikem zástavy.
- 7.2 Zástavní věřitel se zavazuje vydat po zániku zástavního práva podle této zástavní smlouvy k nemovitým věcem zástavci písemné potvrzení o tom, že zástavní právo zaniklo, a to neprodleně po jeho zániku, nejpozději však do 10 dnů od zániku zástavního práva. Návrh na výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí po zániku zástavního práva podá zástavce a nese náklady s tím spojené.

VIII.

Závěrečná ustanovení

- 8.1 Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení bude s úředně ověřenými podpisy určené jako podklad pro vklad do katastru nemovitostí. Dvě vyhotovení pak obdrží zástavní věřitel a jedno zástavce. Poplatek za vklad do katastru nemovitostí hradí zástavce.
- 8.2 V případě převodu či přechodu vlastnického práva k nemovitým věcem uvedeným v čl. III. této smlouvy vstupuje nabyvatel nemovitých věcí do všech práv a povinností, které má zástavce na základě této smlouvy.
- 8.3 Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky v listinné podobě, které budou jako dodatky označeny, číslovány a stanou se nedílnou součástí smlouvy.
- 8.4 Případná neplatnost některého ujednání této smlouvy nemá vliv na platnost ostatních ustanovení. Účastníci smlouvy se v tomto případě zavazují poskytnout si vzájemnou nezbytnou součinnost k uzavření dodatku ke smlouvě, kde bude neplatná část smlouvy nahrazena novým ujednáním, a to ve lhůtě do jednoho měsíce poté, co tato potřeba vyvstane.
- 8.5 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
- 8.6 Uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo městské části Praha 14 usnesením č. ____/ZMČ/2025 ze dne 27. 11. 2025.

V Praze dne

Zástavní věřitel:

V Praze dne

Zástavce:

Městská část Praha 14

Jiří Zajac, starosta

ZNALECKÝ POSUDEK



Číslo položky:

089025/2025

Znalec:

Michal Oliva
Ondříčkova 20, 130 00 Praha 3
15300005

Obor/odvětví/specializace:

Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

Zadavatel:

Předmět:

**Zjištění obvyklé hodnoty nebytové jednotky č. 70/111
v obytném domě čp. 70 na stavebním pozemku č. 146
v katastrálním území Podolí, městská část Praha 4**

Podle stavu ke dni:

10. 11. 2025

Číslo vyhotovení:

2/2

Datum vyhotovení:

11. 11. 2025

Počet stran:

9 stran textu a 4 strany příloh

Zadání znaleckého posudku

1.Odborná otázka zadavatele

Zjištění obvyklé hodnoty nebytové jednotky č. 70/111 v obytném domě čp. 70 na stavebním pozemku č. 146 v katastrálním území Podolí,městská část Praha 4

2.Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé hodnoty nemovitosti pro zástavní smlouvu

3.Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN katastrálního úřadu Praha-město LV č.7658
- cenová mapa Praha 2024
- návrh zástavní smlouvy
- zaměření nebytového prostoru
- údaje,sdělené vlastníkem nemovitosti

Nález

4.Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 8. 11. 2025 za přítomnosti vlastníka nemovitosti

5.Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník bytové jednotky: [REDACTED]

6.Dokumentace a skutečnost

Předložené podklady odpovídají skutečnosti

7.Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se nebytový prostor v 1.PP obytného domu užívaný jako bytová jednotka

Posudek

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 370/2024 Sb. o oceňování majetku.

Obsah

1. Ocenění dle cenového předpisu
2. Zastavěný pozemek – § 2
3. Jednotka č.70/111 – § 38
4. Porovnávací metoda

Ocenění dle cenového předpisu

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

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

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02

4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí,	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,080$$

Zastavěný pozemek – § 2

§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
146	zastavěná plocha	217	17 450,-	3 786 650,-
Zastavěný pozemek – zjištěná cena				3 786 650,- Kč

Jednotka č.70/111 – § 38

Jedná se o nebytovou jednotku v 1.PP obytného domu v Praze 4, Sinkulova ulice. Jednotka je užívána k bydlení Dům je zděný, postavený ve třicátých letech minulého století, topení je z domovní plynové kotelny včetně přípravy teplé vody.

Jednotka má čtyři obytné místnosti, kuchyň a příslušenství. Podlahy jsou plovoucí a keramické dlažby v příslušenství, vnitřní obklady koupelny, WC a kuchyně.

Podlahové plochy jednotky PP

Název	Plocha [m ²]		
	celkov	á koef.	započtená
jednotka	105,8		
70/111	0	1,00	105,80

Určení základní ceny za m_l (příloha č. 27, tabulka č. 1)

Kraj	Hlavní město Praha
Obec	Praha – oblast 21
Počet obyvatel	1 384 732
Základní cena ZC	125 151,- Kč/m _l

Index konstrukce a vybavení (příloha č. 27, tabulka č. 2)

Jednotka je v polusesterénu což snižuje cena běžného bytového prostoru

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	I. 1.PP nebo 5.NP a vyšší bez výtahu	-0,05
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	I. Významně snižující cenu	-0,10
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
* Rok výstavby / kolaudace	1932	
Stáří stavby y	93	
Koeficient pro úpravu s	0,600	
Index konstrukce a vybavení	$I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$	= 0,546
Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I_v$	= 68 332,45 Kč/m ₂
Index trhu	I_T	= 1,000
Index polohy	I_p	= 1,080
Cena bytu určená porovnávacím způsobem	$CB_p = PP \times ZCU \times I_T \times I_p$	= 7 807 939,07 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem		
Cena pozemku	=	3 786 650,- Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	1 058 / 7 442
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	538 333,20 Kč
	+	538 333,20 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu	=	8 346 272,27 Kč
Jednotka č.70/111 – zjištěná cena		8 346 272,27 Kč
Ocenění dle cenového předpisu – zjištěná cena		8 346 272,27 Kč

Porovnávací metoda

Jedná se o nebytový prostor určený k bydlení. Pro zjištění porovnávací hodnoty je použito nabídkových cen nebytových prostorů pro obchodní účely na území Prahy 4

Koeficient korekce nabídkové ceny na cenu prodejní (K_{nab}) byl získán statistickou analýzou rozsáhlé databáze prodejních a nabídkových cen. Umožňuje adekvátně přepočítat nabídkovou cenu na odpovídající prodejní cenu specificky pro jednotlivé segmenty trhu a cenové hladiny. Podrobnosti lze získat na www.diotima.eu/monit.

Srovnatelné nemovité věci

1. Kolmanova

Komerční jednotka v - 1 PP rezidenční zástavby s výhledem do vnitrobloku o celkové ploše 137m²

2. Na Jezerce

Jedná se o nebytový prostor rekonstruovaný jako byt se vstupem jak z domu tak z ulice. Lze užívat i k bydlení, prostor je tomu plně přizpůsoben.

3. Pikovická

nebytový prostor o celkové výměře 80 m², situovaný v suterénu bytového domu na adrese Pikovická 5, Praha.

Jedná se o velký, otevřený prostor, který lze přizpůsobit širokému spektru využití, například jako dílnu, archiv či jiné účely.

4. Maroldova

Základní informace o obchodní jednotce

- Obchodní jednotka č. 12
- Podlahová plocha 67,5 m² a celková plocha 69,3 m²
- Jednotka se nachází v 1. podlaží rezidence
- Sklepní kóje o velikosti 1,8 m²

Stanovení porovnávací hodnoty

1. Kolmanova	
Cena nemovité věci (CN)	11 251 600,- Kč
Plocha (P)	137,00 m _e
K_{nab}	0,92
K_{mista}	1,00
$K_{časovy}$	1,00
$K_{vybav.}$	1,00
Jednotková cena za m _e (JC)	82 128,47 Kč

2. Na Jezerce	
Cena nemovité věci (CN)	5 970 800,- Kč
Plocha (P)	74,00 m _l
K_{nab}	0,92
K_{mista}	1,00
$K_{časov\acute{y}}$	1,00
$K_{vybav.}$	1,00
Jednotková cena za m _l (JC)	80 686,49 Kč

3. Pikovická	
Cena nemovité věci (CN)	2 668 000,- Kč
Plocha (P)	80,00 m _l
K_{nab}	0,92
K_{mista}	1,00
$K_{časov\acute{y}}$	1,00
$K_{vybav.}$	1,10
Jednotková cena za m _l (JC)	36 685,- Kč

4. Maroldova	
Cena nemovité věci (CN)	8 201 830,- Kč
Plocha (P)	68,00 m _l
K_{nab}	0,91
K_{mista}	1,00
$K_{časov\acute{y}}$	1,00
$K_{vybav.}$	0,85
Jednotková cena za m _l (JC)	102 522,88 Kč

kde $JC = (CN / P) \times K_{nab} \times (K_{mista} \times K_{časov\acute{y}} \times K_{vybav.})$

Minimální jednotková cena za m _l		36 685,- Kč
Průměrná jednotková cena za m _l	$\Sigma JC / 4$	75 505,71 Kč
Maximální jednotková cena za m _l		102 522,88 Kč
Stanovená jednotková cena za m _l	SJC	75 505,71 Kč
Plocha	P	105,00 m _l
Porovnávací hodnota	$SJC \times P$	7 928 099,55 Kč
Porovnávací hodnota		7 928 099,55 Kč

Rekapitulace

- 5. Ocenění dle cenového předpisu
- 6. Porovnávací metoda

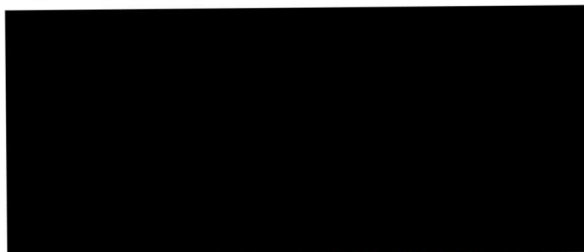
8 346 270,– Kč
7 928 099,55 Kč

Zjištěná cena: 7 900 000,– Kč

Cena slovy: sedmmilionůdevětsettisíc Kč

Odůvodnění

Oceňovaná nebytová jednotka je užívána jako nebytový prostor určený k bydlení. Pro zjištění obvyklé hodnoty bylo použito stávající cenové vyhlášky s upravenými koeficienty dle skutečného stavu a dále srovnávací metoda dle nabídkových cen nebytových prostor určených k podnikání v okolí. Na základě těchto zjištění určí obvyklou hodnotu dle porovnávací metody zaokrouhleně na 7 900 000,-- Kč



Seznam příloh

- fotodokumentace
- výpis z katastru nemovitostí
- schema jednotky

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 26/25.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Znalecká doložka

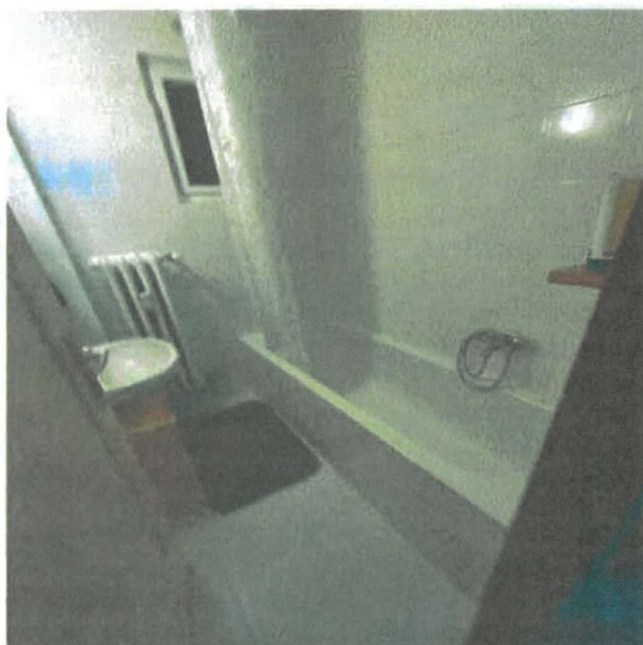
Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím městského soudu v Praze ze dne 14.11.1985 č.j. Spr. 1938/85 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 089025/2025.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 4185-38/2025.

V Praze, 11. 11. 2025

Michal Oliva
Ondříčkova 20, 130 00 Praha 3



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2025 11:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

es:

Obec: 554782 Praha

ni: 728152 Podolí

List vlastnictví: 7658

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

ník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
nické právo		

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

itosti

y

otky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
1	jiný nebytový prostor	památkově chráněné území	obč.z.	1058/7442

eno v:

Parcela	146	zastavěná plocha a nádvoří	217m2
Součástí je stavba: Podolí, č.p. 70, byt.dům, LV 7657			

á práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

á práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

ámky,a další obdobné údaje - Bez zápisu

a upozornění - Bez zápisu

bývací tituly a jiné podklady zápisu

da o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se vznikem jednotek ze dne 15.09.2025.
ní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2025 11:06:13. Zápis proveden dne 07.10.2025.

V-58941/2025-101

: Kutner Ferdinand, Sinkulova 70/27, Podolí, 14700 Praha 4

RČ/IČO: 701109/4728

tah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

ornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2025 11:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Území: 728152 Podolí

List vlastnictví: 7658

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

vytvořil:

Vyhotoveno: 08.10.2025 12:24:26

Úřad zeměměřický a katastrální - SCD

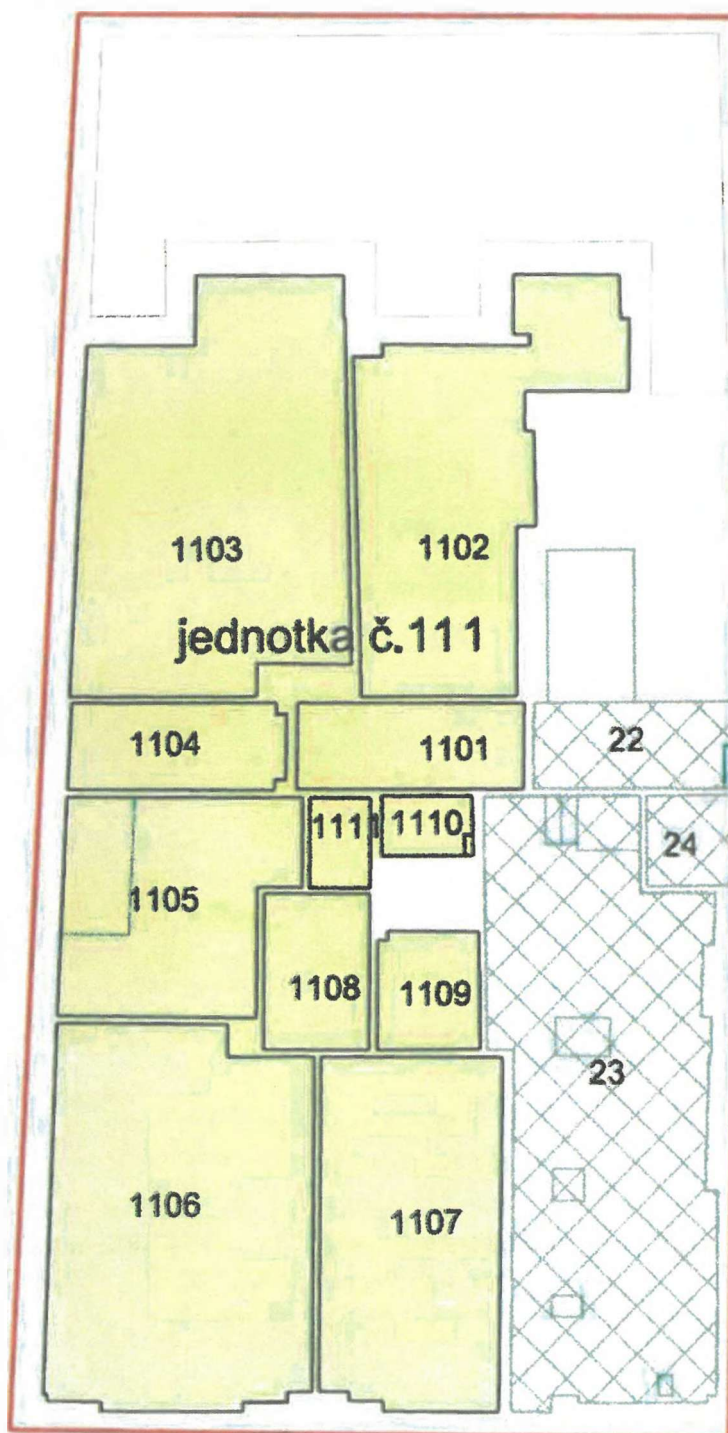
vyhotoveno dálkovým přístupem

Číslo, razítko:

Řízení PÚ:

Poznámka: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
Evropské unie o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Grafická příloha PP 1



Společné prostory