



Ev. č.: UZSVM/H/595921/2025

Č.j.: UZSVM/H/587463/2025-HMSU

Rámcová dohoda na zpracování znaleckých posudků na oceňování nemovitého majetku č. 20/2026 pro Územní pracoviště Hradec Králové

uzavřená dle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) a analogicky podle § 131 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění (dále jen „**ZZVZ**“), na veřejnou zakázku s názvem:

„Oceňování nemovitého majetku pro Územní pracoviště Hradec Králové“

Smluvní strany:

Objednatel: Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
organizační složka státu zřízená zákonem č. 201/2002 Sb.
se sídlem: Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2
za kterou právně jedná: JUDr. Michal Votřel, MPA, xxxxxx Územního pracoviště Praha a Střední Čechy, pověřen zastupováním pracovního místa xxxxxx Územního pracoviště Hradec Králové a na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v účinném znění
IČO: 69797111
DIČ: není plátce DPH
bankovní spojení: xxxxxx
ID datové schránky: xxxxxx

Oprávněnými osobami ve věcech realizace Smlouvy (dále jen „**oprávněné osoby objednatele**“) jsou:

- Ing. Lenka Mrázková, xxxxxx odboru Hospodaření s majetkem státu, Územní pracoviště Hradec Králové
 - Lenka Řeháčková, xxxxxx oddělení Hospodaření s majetkem v účetnictví, Územní pracoviště Hradec Králové
 - Mgr. Martina Kubalová, xxxxxx odboru Odloučené pracoviště Havlíčkův Brod
 - Ing. Olga Kučerová, xxxxxx oddělení Hospodaření s majetkem, odbor Odloučené pracoviště Havlíčkův Brod
 - Ing. Šárka Kodydková, xxxxxx samostatného oddělení Jičín
 - Ing. Naděžda Kozáková, xxxxxx samostatného oddělení Jičín
 - Mgr. Radek Zezulka, xxxxxx odboru Odloučené pracoviště Náchod
 - Naděžda Šulcová, xxxxxx oddělení Hospodaření s majetkem, odbor Odloučené pracoviště Náchod
 - Dana Krčmářová, xxxxxx oddělení Rychnov nad Kněžnou, odbor Odloučené pracoviště Náchod
 - Ing. Martina Loukotová, xxxxxx odboru Odloučené pracoviště Pardubice
 - Ing. Dita Halámková, xxxxxx oddělení Hospodaření s majetkem, odbor Odloučené pracoviště Pardubice
 - Ing. Jana Háková, xxxxxx odboru Odloučené pracoviště Trutnov, pověřena zastupováním pracovního místa xxxxxx samostatného oddělení Semily
 - Ing. Marcela Bísová, xxxxxx samostatného oddělení Semily,
 - Petra Samková, xxxxxx oddělení Hospodaření s majetkem, odbor Odloučené pracoviště Trutnov
 - Mgr. Pavel Brandejs, xxxxxx odboru Odloučené pracoviště Svítavy
 - Eva Václavíková, DiS., xxxxxx oddělení Hospodaření s majetkem, odbor Odloučené pracoviště Svítavy
 - Mgr. Edita Hanušová, xxxxxx oddělení Ústí nad Orlicí, odbor Odloučené pracoviště Svítavy
- (dále jen „**objednatel**“)

a

Zhotovitel č. 1:

se sídlem:
IČO:
DIČ:
bankovní spojení:
ID datové schránky:
kontakt:

Ing. Stanislav Havlík

Klicperova 55, 503 51, Chlumeck nad Cidlinou - Chlumeck nad Cidlinou IV
627 04 834
není plátce DPH
xxxxxx
xxxxxx
xxxxxx

Zhotovitel č. 2:

se sídlem:

IČO:
DIČ:
bankovní spojení:
ID datové schránky:
kontakt:

Ing. Jiří Zvolánek

třída Edvarda Beneše 1430/7, 500 12, Hradec Králové - Nový Hradec
Králové
135 67 560
není plátce DPH
xxxxxx
xxxxxx
xxxxxx

Zhotovitel č. 3:

se sídlem:
IČO:
DIČ:
bankovní spojení:
ID datové schránky:
kontakt:

Ing. Milan Nágl

561 53, Dolní Čermná 13
135 63 912
není plátce DPH
xxxxxx
xxxxxx
xxxxxx

Zhotovitel č. 4:

se sídlem:
IČO:
DIČ:
bankovní spojení:
ID datové schránky:
kontakt:

Ing. Petra Rosenbaumová

1. máje 1166, 511 01, Turnov
736 58 588
xxxxxx
xxxxxx
xxxxxx
xxxxxx

Zhotovitel č. 5:

se sídlem:
IČO:
DIČ:
bankovní spojení:
ID datové schránky:
kontakt:

Ing. Renata Lencová

Okružní 453, 250 72, Předboj
481 29 089
není plátce DPH
xxxxxx
xxxxxx
xxxxxx

Zhotovitel č. 6:

se sídlem:
IČO:
DIČ:
bankovní spojení:
ID datové schránky:
kontakt:

Ing. Zbyněk Dlask

J. K. Tyla 1282, 277 11, Neratovice
123 93 002
není plátce DPH
xxxxxx
xxxxxx
xxxxxx

Zhotovitel č. 7:

se sídlem:
IČO:
DIČ:
bankovní spojení:

Ing. Jan Kadlec

Chlístov 39, 580 01 Okrouhlice
167 85 991
není plátce DPH
xxxxxx

ID datové schránky: xxxxxx
kontakt: xxxxxx

Zhotovitel č. 8: **XP invest, s.r.o.**
se sídlem: Praha 2 - Vinohrady, Mánesova 1374/53, PSČ 12000
zastoupený: MUDr. Michalem Málkem, xxxxxx
IČO: 284 62 572
DIČ: CZ28462572
bankovní spojení: xxxxxx
ID datové schránky: xxxxxx

Oprávněnými osobami ve věcech realizace Smlouvy jsou:

- Martin Málek
kontakt: xxxxxx
- Veronika Chroustová
kontakt: tel.: xxxxxx

(dále též „**zhotovitel**“ nebo „**zhotovitelé**“, oprávněné osoby ve věcech realizace Smlouvy za jednotlivé zhotovitele dále jen „**oprávněné osoby zhotovitele**“)

(objednatel a zhotovitelé společně jen jako „**smluvní strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto rámcovou dohodu (dále jen „**Smlouva**“):

Článek I. **Úvodní ustanovení**

- 1.1. Zhotovitelé prohlašují, že splňují veškeré podmínky a požadavky ve Smlouvě stanovené a jsou oprávněni Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.
- 1.2. Objednatel prohlašuje, že je organizační složkou státu zřízenou zákonem č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, ve znění pozdějších předpisů, a je oprávněn Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.
- 1.3. Objednatel prohlašuje, že zadal, jakožto veřejný zadavatel ve smyslu ustanovení § 31 ZZVZ, veřejnou zakázku malého rozsahu pod číslem Národního elektronického nástroje (dále jen „**NEN**“) N006/25/V00037511 s názvem „Oceňování nemovitého majetku pro Územní pracoviště Hradec Králové“ (dále jen „**veřejná zakázka**“), a to pro lokality útvarů:

odbor Hospodaření s majetkem státu Územního pracoviště Hradec Králové, odbor Odloučené pracoviště Havlíčkův Brod, samostatné oddělení Jičín, odbor Odloučené pracoviště Náchod včetně oddělení Rychnov nad Kněžnou, odbor Odloučené pracoviště Pardubice, samostatné oddělení Semily, odbor Odloučené pracoviště Svitavy včetně oddělení Ústí nad Orlicí a odbor Odloučené pracoviště Trutnov, které jsou vymezeny seznamem soudních okresů uvedených v příloze č. 1 Smlouvy.
- 1.4. Smluvní strany také prohlašují, že pokud Smlouva nestanoví jinak, bude postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a v souladu s dalšími právními předpisy, které se vztahují na předmět Smlouvy.
- 1.5. Smluvní strany také prohlašují, že při postupu dle Smlouvy se řídí zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZZnal**“), jeho prováděcí vyhláškou č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 503/2020 Sb.**“), dále zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně

některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškou č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Článek II. Předmět Smlouvy

- 2.1. Smlouva upravuje podmínky zadávání jednotlivých dílčích zakázek na zpracování znaleckých posudků na oceňování nemovitého majetku (dále také „**plnění** nebo „**práce**“) dle vymezení v příloze č. 1 Smlouvy po dobu trvání platnosti a účinnosti Smlouvy s tím, že **objednatel bude zadávat jednotlivé dílčí zakázky na základě písemných objednávek** (dále také „**objednávka**“ nebo „**objednávky**“) zaslaných vybraným zhotovitelům, jejichž nabídka byla vybrána jako ekonomicky nejvýhodnější ve smyslu Čl. II. odst. 2.3 písm. f) Smlouvy (dále jen „**vybraný zhotovitel**“) prostřednictvím NEN, kdy jejich přijetím vybraným zhotovitelem dojde mezi objednatelem a vybraným zhotovitelem k uzavření smlouvy o dílo dle § 2586 a násl. občanského zákoníku. Předmětem ocenění mohou být i součásti a příslušenství nemovitých věcí.
- 2.2. Zhotovitelé se podpisem Smlouvy zavazují zpracovávat znalecké posudky, jejichž obsahem bude oceňování nemovitých věcí ve vlastnictví České republiky, s příslušností hospodařit Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, pro potřeby Územního pracoviště Hradec Králové, kdy podmínky plnění jsou vymezeny v odst. 2.3. Smlouvy, a objednatel se zavazuje platit zhotovitelům za zpracovávání znaleckých posudků cenu v souladu s Čl. IV. Smlouvy.
- 2.3. Smluvní strany se dohodly na těchto podmínkách plnění Smlouvy:
- a) Jednotlivé požadavky na provedení prací uvedených v odst. 2.1 Smlouvy budou zadávány operativně podle potřeb objednatele písemnými objednávkami oprávněnými osobami objednatele s uvedením závazného termínu zpracování, který bude v rozmezí **od 10 do 30 kalendářních dnů** od akceptace objednávky;
 - b) Oprávněná osoba objednatele osloví před odesláním písemné objednávky všechny zhotovitele prostřednictvím NEN k podání nabídky. Součástí oslovení bude specifikace a konkretizace předmětu objednávky (dále jen „**výzva k podání nabídky**“). Součástí každé výzvy k podání nabídky musí být minimálně:
 - **identifikace** nemovitého majetku jako **předmětu ocenění**, včetně přiložené kopie listu vlastnictví a fotodokumentace;
 - **účel** znaleckého posudku, pro který má být použit (ve smyslu § 40 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 503/2020 Sb.) včetně uvedení možných účastníků budoucího právního jednání, které souvisí se zadáním znaleckého posudku, pokud jsou v době zadávání známi, aby zhotovitelé mohli posoudit svou případnou podjatost ve smyslu § 18 ZZnal;
 - **lhůta pro podání nabídky**, která bude činit **nejméně 2 pracovní dny** ode dne odeslání výzvy k podání nabídky;
 - **lhůta pro zpracování znaleckého posudku**, určená dle písm. a) tohoto odstavce Smlouvy;
 - jméno, příjmení a kontaktní údaje oprávněné osoby objednatele;
 - v případě, že se bude jednat o **revizní znalecký posudek**, tak informaci o této skutečnosti spolu s již vypracovaným znaleckým posudkem;
 - **místo plnění** (dle přílohy č. 8 Smlouvy);
 - **další skutečnosti**, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku ve smyslu § 40 odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 503/2020 Sb.; případně **informaci, že není požadována prohlídka** předmětu ocenění; či **informaci, zda je**

požadován znalecký posudek v elektronické podobě ve formátu pdf/a na přenosném médiu.

(Objednatel neposkytne vybranému zhotoviteli žádné jiné podklady, pouze výjimečně může poskytnout dílčí dokumentaci, pokud ji bude mít k dispozici.)

- c) V Nabídkovém listu (příloha č. 2) bude ze strany objednatele předvyplněno pole „Popis plnění“ a zhotovitel je povinen uvést zbylé požadované údaje, které představuje počet měrných jednotek potřebných k provedení díla (hodin), cenu za jednotku (v Kč) bez DPH/včetně DPH, a **celkovou nabídkovou cenu** (v Kč) bez DPH/včetně DPH (pokud zhotovitel není plátcem DPH, uvede nabídkovou cenu bez DPH jako cenu s DPH). Celková nabídková cena se bude skládat ze součtu tvořeného počtem hodin práce vynásobeným cenou za 1 hodinu práce, přičemž nesmí být překročeny jednotkové ceny za 1 hodinu práce uvedené zhotovitelem v rámci výběrového řízení k veřejné zakázce, které jsou uvedeny v příloze č. 3 Smlouvy. Tato cena v sobě bude dále zahrnovat jak cenu samotného zpracování znaleckého posudku, tak případné další náklady vzniklé při nezbytných činnostech souvisejících s plněním předmětu Smlouvy (např. náklady za materiál, dopravu, poplatky, pojištění, administrativu, přenosná média aj.).
- d) Nabídku jsou zhotovitelé povinni podat prostřednictvím NEN, a to v souladu s podmínkami stanovenými ve výzvě k podání nabídky a Smlouvě.
- e) Oprávněná osoba objednatele si vyhrazuje právo zrušit dílčí zakázku bez udání důvodu před odesláním objednávky.
- f) Oprávněná osoba objednatele bez zbytečného odkladu po posouzení a vyhodnocení nabídek tuto skutečnost zaznamená v NEN. Objednávka bude zadána zhotoviteli, který předloží na základě výzvy k podání nabídky ekonomicky nejvýhodnější nabídku, **tj. nabídku s nejnižší celkovou nabídkovou cenou zpracovanou dle výzvy k podání nabídky a Smlouvy**. V případě shodné nabídkové ceny bude zhotovitel vybrán na základě losování prostřednictvím NEN.
- g) Vybranému zhotoviteli zašle oprávněná osoba objednatele písemnou objednávku prostřednictvím NEN a vybraný zhotovitel je povinen prostřednictvím NEN zaslat objednateli písemnou akceptaci objednávky **do 2 pracovních dnů** od jejího doručení. Odmítne-li vybraný zhotovitel akceptovat objednávku, nebo odstoupil-li od objednávky po její akceptaci, může vyzvat objednatel zhotovitele, který se při vyhodnocení nabídek umístil další v pořadí; obdobným způsobem může postupovat objednatel až do doby, kdy bude objednávka akceptována nebo kdy objednávku odmítne i zhotovitel, který se při vyhodnocování nabídek umístil poslední v pořadí.
- h) Pokud se v průběhu provádění prací vyskytnou překážky bránící vybranému zhotoviteli ve vyřízení objednávky ve stanoveném termínu, oznámí tuto skutečnost neprodleně písemně objednateli. Na základě tohoto oznámení a po posouzení povahy překážky objednatel rozhodne o dalších podmínkách realizace prací analogicky s podmínkami pro změnu závazku dle ZZVZ, nebo objednávku zruší.

Článek III. Místo a lhůta plnění

- 3.1. Vybraný zhotovitel se zavazuje vyhotovit a předat objednateli plnění nejpozději do uplynutí lhůty uvedené v písemné objednávce, která je totožná s lhůtou uvedenou ve výzvě k podání nabídky.
- 3.2. Vybraný zhotovitel splní svou povinnost provést práce předáním řádného plnění ve lhůtě stanovené v objednávce, přičemž do lhůty se nezapočítává doba od odevzdání plnění objednateli do doby doručení Protokolu o převzetí či nepřevzetí objednaného znaleckého posudku dle Čl. V. odst. 5.2. Smlouvy. Lhůta se považuje za splněnou doručením plnění do místa plnění dle Čl. II. odst. 2.3. písm. b) Smlouvy.

- 3.3. Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to na 18 měsíců od účinnosti Smlouvy dle Čl. XIII., odst. 13.2. Maximálním finančním limitem pro veřejnou zakázku je částka 3 000 000 Kč bez DPH, tj. 3 630 000 Kč včetně DPH (dále jako „**finanční limit**“). Do tohoto finančního limitu budou započítávány veškeré úhrady za provádění prací dle Smlouvy. Smlouva nezakládá povinnost objednatele činit výzvy k podání nabídky, ani vyčerpat maximální částku z finančního limitu.

Článek IV. Cena znaleckého posudku

- 4.1. Smluvní ceny za plnění jednotlivých objednávek odpovídají výši celkové nabídkové ceny dle Čl. II. odst. 2.3 písm. c) Smlouvy.
- 4.2. Smluvní ceny dle odst. 4.1. tohoto Článku jsou nejvýše přípustné, konečné a platné v nezměněné výši od data nabytí účinnosti Smlouvy až do ukončení účinnosti Smlouvy.
- 4.3. Smluvní ceny dle odst. 4.1. tohoto Článku obsahují veškeré náklady a výdaje za materiál, dopravu, pohonné hmoty, poplatky, diety, administrativu, správní poplatky za potřebné dokumenty, kolky, náklady za vyhotovení příslušného počtu stejnopisů znaleckého posudku v listinné podobě a za přenosné médium pro předání znaleckého posudku v elektronické podobě, za všechny práce, služby, dodávky (materiál) a jiné aktivity nebo činnosti vybraného zhotovitele nebo jeho poddodavatelů, související s komplexním zajištěním předmětu Smlouvy.
- 4.4. Smluvní ceny dle odst. 4.1. tohoto Článku lze upravit analogicky k § 100 odst. 1 ZZVZ, kdy objednatel si vyhrazuje změnu závazku spočívající ve zvýšení nebo snížení zákonem stanovené sazby daně z přidané hodnoty podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen „**ZDPH**“); v takovém případě bude změněna (zvýšena nebo snížena) cena o příslušné navýšení nebo snížení sazby DPH, ode dne účinnosti nové zákonné úpravy DPH, o hodnotu odpovídající této změně.
- 4.5. Všechny služby, práce nebo související dodávky musí být poskytnuty objednateli v požadovaném rozsahu, a to bez jakéhokoliv omezení. Vybraný zhotovitel není oprávněn „dočítovat“ objednateli jakékoliv dodatečné služby, práce či dodávky, které budou nezbytné pro poskytnutí řádného plnění, a to např. i z důvodu, že vybraný zhotovitel chybně odhadl dílčí, a tedy i celkovou smluvní cenu za plnění objednávky, anebo poskytnul nekvalitní plnění, v jehož důsledku bylo nezbytné poskytnout další plnění pro komplexní a řádné splnění objednávky.

Článek V. Předání a převzetí plnění

- 5.1. Vybraný zhotovitel se zavazuje předat plnění dle příslušné objednávky v místě plnění ve smyslu Čl. III. odst. 3.2 Smlouvy a ve lhůtě stanovené příslušnou objednávkou, a to ve **2 ks v listinné podobě, příp. v elektronické podobě** dle podmínek této Smlouvy.
- 5.2. Plnění se považuje za řádně zpracované, jestliže nemá žádné vady a nedodělky. O převzetí či nepřevzetí plnění objednatel vyhotoví a doručí vybranému zhotoviteli protokol, který bude podepsán některou z oprávněných osob objednatele, a to do **30 kalendářních dnů** od předání plnění dle odst. 5.1. tohoto Článku. V případě, že plnění nebude obsahovat dle objednatele vady, tak objednatel vyhotoví „**Protokol o převzetí objednaného znaleckého posudku**“ (příloha č. 4). V případě, že plnění bude obsahovat dle objednatele vady, a to včetně vad zjevných, tak Objednatel vyhotoví „**Protokol o nepřevzetí objednaného znaleckého posudku**“ (příloha č. 5). V případě zjevných vad vybraný zhotovitel nemůže namítat pozdní namítnutí takových vad. Dalším možným důvodem

k nepřevzetí plnění jsou jiné vady plnění, které neumožňují použít plnění k požadovanému účelu.

- 5.3. Vybraný zhotovitel je povinen do **3 pracovních dnů** od doručení Protokolu o nepřevzetí objednaného znaleckého posudku písemně oznámit, zda namítané vady uznává, či nikoliv, přičemž vybraný zhotovitel vady uzná rovněž tím, že ve lhůtě dle této věty neučiní žádné písemné oznámení. Již poskytnuté plnění je zhotovitel povinen přepracovat ve lhůtě do **10 pracovních dnů** od doručení Protokolu o nepřevzetí objednaného znaleckého posudku, a to na vlastní náklady. Termín pro splnění prací se prodlužuje pouze o lhůtu, odpovídající počtem dní době od odevzdání vadného plnění objednateli do doby doručení Protokolu o nepřevzetí objednaného znaleckého posudku vybranému zhotoviteli. Opravené vadné plnění bude vybraným zhotovitelem předáno objednateli v místě plnění dle Čl. III. odst. 3.2. Smlouvy. Pokud při opravě vadného plnění je nutné upravit původně předaný znalecký posudek jako plnění, vybraný zhotovitel provede takovou úpravu formou **dodatku** původního znaleckého posudku.
- 5.4. V případě, že zhotovitel vady a nedodělky plnění neodstraní ve lhůtě dle odst. 5.3. tohoto Článku, případně je odmítne odstranit vůbec, objednatel má právo takové plnění nepřevzít a odstoupit od příslušné objednávky; tím není dotčena možnost objednatele převzít plnění včetně vad a nedodělků neuznaných ze strany vybraného zhotovitele.

Článek VI.

Platební podmínky a fakturace

- 6.1. Cenu objednatel zaplatí na základě daňového dokladu (dále jen „**faktura**“) za plnění dle objednávky. Faktura bude vystavena a předána objednateli vždy až po předání a převzetí plnění (tj. ode dne doručení Protokolu o převzetí objednaného znaleckého posudku) dle Čl. V. Smlouvy.
- 6.2. Faktura musí být doručena objednateli nebo předána osobně na podatelnu místa plnění, a to nejpozději **do 10 pracovních dnů** ode dne převzetí řádného plnění objednatelem (tj. ode dne doručení Protokolu o převzetí objednaného znaleckého posudku dle Čl. V. odst. 5.2., respektive odst. 5.3. či 5.4. Smlouvy).
- 6.3. Faktura bude uhrazena bankovním převodem se splatností 21 kalendářních dnů ode dne prokazatelného převzetí faktury objednatelem, popř. ode dne prokazatelného převzetí opravené (doplněné) faktury ze strany objednatele.
- 6.4. Faktura musí mít náležitosti podle aktuálních právních předpisů. Vystavená faktura musí obsahovat minimálně:
- a) popis uskutečněných prací;
 - b) uvedení celkové nabídkové ceny;
 - c) číslo smlouvy objednatele;
 - d) úplné bankovní spojení vybraného zhotovitele včetně čísla účtu;
 - e) veškeré náležitosti dle § 29 ZDPH (pokud je vybraný zhotovitel plátcem DPH);
 - f) náležitosti obchodní listiny dle § 435 občanského zákoníku.
- 6.5. Objednatel si vyhrazuje právo vrátit fakturu vybranému zhotoviteli k opravě (doplnění), pokud nebude faktura takové náležitosti obsahovat či přesáhne dohodnutou smluvní cenu. V takovém případě bude přerušen běh lhůty splatnosti a nová lhůta splatnosti v délce 21 kalendářních dnů začne běžet okamžikem doručení opravené (doplněné) faktury objednateli.

- 6.6. Fakturace i platby budou prováděny v české měně v souladu s platnými daňovými předpisy. Faktura se považuje za zaplacenou dnem odepsání příslušné částky z účtu objednatele.
- 6.7. V případě, že vybraný zhotovitel je plátcem DPH registrovaným v České republice, uplatní se a jsou pro něj závazná ujednání následujících odstavců 6.8. až 6.11. tohoto Článku.
- 6.8. Vybraný zhotovitel je povinen bezprostředně, nejpozději **do 2 pracovních dnů** od zjištění insolvence, popř. od vydání rozhodnutí správce daně, že je vybraný zhotovitel nespolehlivým plátcem dle § 106a ZDPH, oznámit takovou skutečnost prokazatelně objednateli, příjemci zdanitelného plnění. Porušení této povinnosti je smluvními stranami považováno za podstatné porušení Smlouvy.
- 6.9. Vybraný zhotovitel se zavazuje, že bankovní účet jím určený pro zaplacení jakéhokoliv závazku objednatele na základě Smlouvy bude od data podpisu Smlouvy do ukončení její platnosti zveřejněn způsobem umožňující dálkový přístup ve smyslu § 98 ZDPH, v opačném případě je vybraný zhotovitel povinen sdělit objednateli jiný bankovní účet řádně zveřejněný ve smyslu § 98 ZDPH.
- 6.10. Pokud objednateli vznikne podle § 109 ZDPH ručení za nezaplacenou DPH z přijatého zdanitelného plnění od vybraného zhotovitele, nebo se objednatel důvodně domnívá, že tyto skutečnosti nastaly nebo mohly nastat, má objednatel právo bez souhlasu vybraného zhotovitele uplatnit postup zvláštního zajištění daně, tzn. že je objednatel oprávněn odvést částku DPH podle faktury – daňového dokladu vystavené vybraným zhotovitelem přímo příslušnému finančnímu úřadu, a to v návaznosti na § 109 a § 109a ZDPH.
- 6.11. Úhradou DPH na účet finančního úřadu se pohledávka vybraného zhotovitele vůči objednateli v částce uhrazené DPH považuje bez ohledu na další ustanovení Smlouvy za uhrazenou. Zároveň je objednatel povinen vybraného zhotovitele o takové úhradě bezprostředně po jejím uskutečnění písemně informovat.
- 6.12. Objednatel neposkytuje zálohy.
- 6.13. Poslední faktura v kalendářním roce musí být objednateli doručena nejpozději do 15. 12. příslušného kalendářního roku, není-li ujednáno jinak. Objednatel nebude v prodlení, pokud fakturu, doručenou v příslušném kalendářním roce po tomto datu, uhradí do 28. 2. následujícího kalendářního roku. Vybraný zhotovitel tuto skutečnost bere na vědomí a výslovně souhlasí, že objednatel není v takových případech v prodlení.

Článek VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 7.1. Zhotovitel se zavazuje provádět práce **osobně** dle náležitostí a v souladu s platnými právními předpisy, popř. v souladu s jinými souvisejícími předpisy, platnými a účinnými v době zadání dílčí zakázky.
- 7.2. Zhotovitel se zavazuje bezodkladně oznámit skutečnost, pro kterou nesmí provést znalecký úkon, objednateli.
- 7.3. Zhotovitel se zavazuje, že při zpracování znaleckého posudku provede vždy **prohlídku předmětu ocenění**. Prohlídka oceňovaného majetku musí být doložena fotodokumentací pořizenou zhotovitelem. Fotodokumentace počtem a kvalitou odpovídá znaleckému úkonu. Fotodokumentace musí být čitelná, řádně popsána. Musí být jasné, který předmět nebo jeho část zobrazuje s uvedením jména autora fotodokumentace a datem vzniku. Prohlídka musí být vždy závazně doložena minimálně jednou vlastní fotografií a minimálně jedním snímkem ortofotomapy (nikoliv starší než 1 měsíc od data ocenění) z katastru nemovitostí. Vedle závazného pořízení vlastní fotodokumentace je možné doplnit podklady

fotodokumentací z internetu, s citací zdroje, a to za předpokladu, že tímto postupem nebudou porušena autorská práva třetích osob, případně se jedná o fotodokumentaci, jejíž autor souhlasil s jejím volným šířením. Pokud je použita fotodokumentace z internetu, tak zhotovitel je povinen oprávněnost užití doložit, jinak se jedná o vadu plnění. Prohlídku lze vypustit pouze v případě, že je to tak stanoveno objednatelem ve výzvě k podání nabídky dle Čl. II. odst. 2.3. Smlouvy. Nesplnění této povinnosti smluvní strany považují za podstatnou vadu plnění.

- 7.4. Není-li v objednávce stanoveno jinak, zhotovitel provádí práce rovněž v souladu s dokumentem „**Specifikace požadavků na zpracování znaleckého posudku**“ (dále jen „**Specifikace**“) - příloha č. 6 Smlouvy. Zhotovitel potvrzuje, že se se Specifikací seznámil před podpisem Smlouvy. Pokud je Specifikace upravena, tak její aktuální znění objednatel poskytne zhotoviteli v listinné nebo elektronické podobě. V případě, že v průběhu plnění předmětu Smlouvy nabyde platnosti a účinnosti aktualizovaná Specifikace, zhotovitel je povinen se při plnění předmětu Smlouvy řídit tímto novým dokumentem, a to od okamžiku, kdy je mu doručen. Jakýkoli nesoulad se Specifikací je vždy považován za vadu plnění a je možným důvodem k nepřevzetí plnění objednatelem, pokud není v objednávce stanoveno jinak.
- 7.5. Znalecký posudek rovněž musí obsahovat doložku znalce, o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku před samotnou znaleckou doložkou. Nesplnění této povinnosti smluvní strany považují za podstatnou vadu plnění.
- 7.6. Zhotovitel je povinen po dobu trvání Smlouvy mít sjednané pojištění nejméně ve výši minimálního limitu pojistného plnění pro příslušný obor a odvětví dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. a na výzvu objednatele doložit plnění této povinnosti do **5 pracovních dnů** od obdržení výzvy objednatele.
- 7.7. Zhotovitel souhlasí se zveřejněním znaleckých posudků coby výsledků prací.
- 7.8. Zhotovitel se zavazuje, že bez písemného souhlasu objednatele neposkytne plnění ani jeho dílčí části jiné osobě než objednateli, totéž platí i pro nakládání s předanými podklady. Zhotovitel se dále zavazuje poskytnout objednateli veškerou nezbytnou součinnost k naplnění účelu Smlouvy a upozorňovat objednatele na případnou nevhodnost jím udělených pokynů.
- 7.9. Zhotovitel je povinen se písemně vyjádřit a vypořádat se se všemi **námitkami třetích osob** v již převzatém plnění, a to **po dobu 2 let** ode dne převzetí plnění objednatelem, přičemž tato povinnost je již zahrnuta ve smluvní ceně dle Čl. IV. odst. 4.1. Smlouvy. Správnost původně převzatého plnění buď písemně potvrdí, nebo námitky akceptuje, a to do **10 pracovních dnů** od doručení takové žádosti objednatele. Pokud jsou námitky ze strany zhotovitele akceptovány, a při opravě vadného plnění je nutné upravit původně převzatý znalecký posudek jako plnění, vybraný zhotovitel provede takovou úpravu formou **dodatku** původního znaleckého posudku ve lhůtě **10 pracovních dnů** od doručení takové žádosti objednatele, přičemž vyhotovení takového dodatku je již zahrnuto ve smluvní ceně dle Čl. IV. odst. 4.1. Smlouvy.
- 7.10. Zhotovitel se zavazuje v případě požadavku objednatele zajistit převzatý znalecký posudek v elektronické podobě ve formátu pdf/a na přenosném médiu **do 20 kalendářních dnů** od doručení takového požadavku, pokud tak nebylo stanoveno v rámci samotné výzvy k podání nabídky, to **po dobu 2 let** ode dne převzetí plnění objednatelem, přičemž tato povinnost je již zahrnuta ve smluvní ceně dle Čl. IV. odst. 4.1. Smlouvy. Zhotovitel se zavazuje v případě požadavku objednatele zajistit další stejnopisy znaleckého posudku ve lhůtě do **20 kalendářních dnů** od doručení takového požadavku za obvyklé ceny, to **po dobu 2 let** ode dne převzetí plnění objednatelem.
- 7.11. Zhotovitel je povinen uchovávat veškerou dokumentaci a doklady vztahující se k poskytovanému plnění (včetně účetních dokladů) v souladu s platnými a účinnými

právními předpisy České republiky a na písemnou žádost objednatele mu do **5 pracovních dnů** umožnit k takovým dokumentům přístup.

- 7.12. Zhotovitel je povinen za účelem ověření plnění svých povinností vytvořit podmínky subjektům oprávněným dle zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, k provedení kontroly vztahující se k realizaci Smlouvy nebo objednávky, poskytnout oprávněným osobám veškeré doklady vztahující se k realizaci předmětu Smlouvy nebo objednávky, umožnit průběžné ověřování souladu údajů o realizaci předmětu Smlouvy nebo objednávky a poskytnout součinnost všem osobám oprávněným k provádění kontroly, včetně toho, že se zhotovitel podrobí této kontrole a bude působit jako osoba povinná ve smyslu ustanovení § 2 písm. e) uvedeného zákona.
- 7.13. Zhotovitel se zavazuje zajistit při plnění Smlouvy a objednávky ochranu osobních údajů zaměstnanců objednatele, příp. i dalších osob. Smluvní strany se zavazují postupovat v souvislosti s plněním Smlouvy a objednávky v souladu s platnými a účinnými právními předpisy na ochranu osobních údajů, tj. zejména podle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů, a zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů.
- 7.14. Vyjma situace uvedené v odst. 7.2. tohoto Článku je dále zhotovitel povinen neprodleně oznámit písemnou formou objednateli překážky, které mu brání v plnění předmětu Smlouvy a výkonu dalších činností souvisejících s plněním předmětu Smlouvy, a to nejvýše do **3 pracovních dnů**, kdy se o takové překážce dozvěděl. Tato povinnost se rovněž vztahuje na situace, kdy zhotovitel pozbyde oprávnění k výkonu znalecké činnosti z důvodu přechodných ustanovení ve ZZnal.
- 7.15. Objednatel je povinen poskytovat zhotoviteli úplné, pravdivé a včasné informace potřebné k řádnému plnění závazků zhotovitele dle Smlouvy. Objednatel se zavazuje zajistit součinnost dle Smlouvy potřebnou k tomu, aby jednotlivé části předmětu plnění Smlouvy v rozsahu stanoveném Smlouvou byly realizovány co nejdříve, nejpozději však v termínech stanovených Smlouvou, nebo navazující objednávkou, zejména zajistit nezbytnou spolupráci a součinnost osob zastupujících objednatele po celou dobu realizace předmětu Smlouvy.

Článek VIII. Vlastnické právo a užití

- 8.1. Zhotovitel prohlašuje, že vlastnické právo a nebezpečí škody na věci ke všem hmotným součástem plnění v rámci Smlouvy a na ni navazujících objednávek předaných zhotovitelem objednateli v souvislosti s plněním předmětu Smlouvy přechází na objednatele dnem jejich převzetí objednatelem ve smyslu Čl. V. odst. 5.2. (respektive odst. 5.3. či 5.4.) Smlouvy.
- 8.2. Zhotovitel je povinen zajistit, aby výsledkem jeho plnění nebo jakékoliv jeho části nebyla porušena práva třetích osob. Pro případ, že užíváním plnění nebo jeho dílčí části nebo prostou existencí plnění nebo jeho dílčí části budou v důsledku porušení povinností zhotovitele dotčena práva třetích osob, nese zhotovitel vedle odpovědnosti za takovéto vady plnění dle Smlouvy i odpovědnost za veškeré škody, které tím objednateli vzniknou.
- 8.3. Za významnou činnost, kterou ve smyslu § 105 odst. 2 ZZVZ musí zhotovitel plnit sám, se považuje činnost spočívající ve znaleckých posudcích z oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí. Zhotovitel je oprávněn přibrat konzultanta – znalce z oboru Ekonomika, ovšem odlišného odvětví - v případě, kdy ke zpracování znaleckého posudku dle jeho vymezení ve výzvě k podání nabídky nebude oprávnění zhotovitele dostačujícím.

Článek IX. Povinnost mlčenlivosti

- 9.1. Zhotovitel je povinen zachovávat ve vztahu ke třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dozvěděl při plnění Smlouvy, vybraný zhotovitel je povinen zachovávat ve vztahu ke třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dozvěděl při plnění předmětu objednávky, a bez písemného souhlasu objednatele je nesmí zpřístupnit žádné třetí osobě ani je použít v rozporu s účelem Smlouvy, jinak odpovídá za škodu tím způsobenou, ledaže se jedná:
- o informace, které jsou veřejně přístupné, nebo
 - o případ, kdy je zpřístupnění informace vyžadováno zákonem nebo závazným rozhodnutím oprávněného orgánu.
- 9.2. Zhotovitel je povinen zavázat povinností mlčenlivosti podle odst. 9.1. tohoto Článku všechny osoby, které se budou podílet na provádění prací dle Smlouvy, vybraný zhotovitel je povinen zavázat povinností mlčenlivosti podle odst. 9.1. tohoto Článku všechny osoby, které se budou podílet na provádění prací dle objednávky. Zhotovitel nebo vybraný zhotovitel, jehož osoby se budou podílet na provádění prací dle Smlouvy nebo dle objednávky, bude odpovídat za porušení povinnosti mlčenlivosti těchto osob, jako by tuto povinnost porušil sám.
- 9.3. Povinnost mlčenlivosti zavazuje zhotovitele následující rok od ukončení smluvního vztahu s objednatelem, a to bez přihlídnutí k tomu, jakým způsobem byl smluvní vztah ukončen.

Článek X. Smluvní sankce

- 10.1. V případě prodlení vybraného zhotovitele, tj. v případě, že vybraný zhotovitel řádně nevyhotoví a nepředá objednateli plnění ve lhůtě dle Čl. III. odst. 3.1. Smlouvy, případně ve lhůtě dle Čl. V. odst. 5.3. Smlouvy, se vybraný zhotovitel zavazuje zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši **0,3 % denně** z výše smluvní ceny dle Čl. IV. odst. 4.1., a to za každý kalendářní den prodlení.
- 10.2. V případě, že některý z vybraných zhotovitelů poruší povinnost uvedenou v Čl. VII. odst. 7.2., odst. 7.8. Smlouvy, a v Čl. IX. Smlouvy, tak je takový vybraný zhotovitel povinen objednateli zaplatit smluvní pokutu ve výši **15 %** ze smluvní ceny dle Čl. IV. odst. 4.1. příslušné objednávky. Objednatel je oprávněn požadovat smluvní pokutu u každé takové objednávky samostatně, a to za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.
- 10.3. V případě, že některý ze zhotovitelů poruší povinnost uvedenou v Čl. VII. odst. 7.6., odst. 7.9., odst. 7.10., nebo odst. 7.14. Smlouvy, tak je takový zhotovitel povinen objednateli zaplatit smluvní pokutu ve výši **100 Kč**, a to za každý kalendářní den prodlení.
- 10.4. Každý ze zhotovitelů nese plnou odpovědnost za škodu způsobenou objednateli v souvislosti s plněním předmětu Smlouvy, vybraný zhotovitel nese plnou odpovědnost za škodu způsobenou objednateli v souvislosti s plněním předmětu objednávky a jsou povinni jakoukoliv škodu objednateli uhradit. Výše náhrady škody není omezena.
- 10.5. Objednatel je povinen uhradit vybranému zhotoviteli z jakékoli neoprávněně neuhrazené části faktury vybraného zhotovitele (včetně DPH) úrok z prodlení dle platné právní úpravy, a to za každý den prodlení vůči dnu splatnosti faktury.
- 10.6. Smluvní sankce jsou splatné 15. kalendářní den po doručení příslušné výzvy povinné smluvní straně.

- 10.7. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo objednatele na náhradu škody v plné výši, tedy i ve výši přesahující smluvní pokutu. Ustanovení § 2050 občanského zákoníku se nepoužije.

Článek XI.

Odstoupení od Smlouvy, odstoupení od objednávky, výpověď

- 11.1. Objednatel je oprávněn odstoupit od objednávky s vybraným zhotovitelem (dle § 2001 a násl. občanského zákoníku) v těchto případech:
- v průběhu plnění se objednatel dozví o skutečnosti, která by mohla zakládat důvodnou pochybnost vybraného zhotovitele o jeho nepodjatosti ve smyslu § 18 ZZnal;
 - vybraný zhotovitel v průběhu plnění objednávky podstatně poruší Smlouvu;
 - vybraný zhotovitel se dostane do prodlení delšího než **5 kalendářních dnů** s provedením předmětu objednávky.
- 11.2. Objednatel je oprávněn odstoupit od Smlouvy se zhotovitelem (dle § 2001 a násl. občanského zákoníku) v těchto případech:
- vybraný zhotovitel nejméně třikrát v průběhu posledních 12 měsíců včetně porušil Smlouvu ve smyslu Čl. VII. odst. 7.1., 7.2., 7.3., 7.4., 7.5., 7.8., 7.9., 7.10., 7.11., 7.12. a 7.13.;
 - vybranému zhotoviteli nejméně třikrát v průběhu posledních 12 měsíců včetně bylo oprávněně vráceno plnění k přepracování ve smyslu Čl. V. odst. 5.3. Smlouvy;
 - pozbude-li zhotovitel oprávnění vyžadovaného platnými právními předpisy k činnosti, k jejichž provádění je zhotovitel povinen dle Smlouvy;
 - vybraný zhotovitel se dostane do prodlení delšího než 5 kalendářních dnů s doložením povinnosti mít sjednané pojištění;
 - jestliže nabude právní moci rozhodnutí insolvenčního soudu o úpadku zhotovitele, v němž tento soud konstatuje, že je tento zhotovitel v úpadku.
- 11.3. Zhotovitel je oprávněn odstoupit od Smlouvy nebo objednávky (dle § 2001 a násl. občanského zákoníku) v tomto případě:
- jestliže v průběhu plnění se dozví o skutečnosti, která by mohla zakládat důvodnou pochybnost o jeho nepodjatosti ve smyslu § 18 ZZnal;
 - jestliže se objednatel dostane neoprávněně do prodlení s úhradou faktury delším než 60 kalendářních dní.
- 11.4. Odstoupení od Smlouvy nebo objednávky je účinné okamžikem doručení písemného odstoupení od Smlouvy nebo objednávky dotčené smluvní straně. Odstoupení od Smlouvy je vždy s účinky do budoucna.
- 11.5. Odstoupení od Smlouvy nebo od objednávky se nedotýká nároku na úhradu všech peněžitých plnění (zejm. smluvních pokut a náhrad škod), na které vznikl smluvní straně nárok před odstoupením, a smluvní povinnosti mlčenlivosti.
- 11.6. Odstoupení objednatele od Smlouvy s některým ze zhotovitelů nemá vliv na platnost a účinnost Smlouvy s ostatními zhotoviteli.
- 11.7. Objednatel může Smlouvu vypovědět vůči všem zhotovitelům nebo i vůči některému ze zhotovitelů, z jakéhokoliv důvodu, či bez udání důvodu, a to s výpovědní dobou 1 měsíc s tím, že výpovědní doba začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bude zhotovitelům výpověď doručena.

Článek XII. Součinnost a vzájemná komunikace smluvních stran

- 12.1. Každá ze smluvních stran jmenuje oprávněnou osobu či oprávněné osoby, které jsou uvedeny v záhlaví (oprávněné osoby objednatele, oprávněné osoby zhotovitele, společně také „**oprávněné osoby**“). Oprávněné osoby budou zastupovat smluvní stranu v obchodních záležitostech souvisejících s uzavíráním a plněním objednávek. Oprávněné osoby nejsou oprávněny Smlouvu měnit ani ji doplňovat, nejsou-li zároveň statutárními orgány.
- 12.2. Jakékoli oznámení, žádost či jiné sdělení, jež má být učiněno či dáno smluvní straně dle Smlouvy, bude učiněno písemně. Kromě jiných způsobů komunikace dohodnutých mezi smluvními stranami se za účinné považují osobní doručování, doručování doporučenou poštou, kurýrní službou, datovou schránkou, či elektronickou poštou, a to na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví Smlouvy, nebo na takové adresy, které si smluvní strany vzájemně písemně oznámí.
- 12.3. Písemnosti zaslané poštou se mají za doručené okamžikem jejich doručení zhotoviteli, písemnosti zaslané e-mailem se mají za doručené okamžikem jejich odeslání na e-mailovou adresu zhotovitele a písemnosti zaslané do datové schránky zhotovitele se mají za doručené okamžikem přihlášení zhotovitele do datové schránky.

Článek XIII. Závěrečná ustanovení

- 13.1. Jakékoliv změny či doplnění Smlouvy je možné činit výhradně formou písemných a číselně označených dodatků ke Smlouvě schválených všemi smluvními stranami, a to s výjimkou změn oprávněných osob a kontaktních údajů na první straně Smlouvy a přílohy č. 4, č. 5, č. 6, č. 7 a č. 8, které se považují za změněné dnem doručení písemného oznámení o takové změně smluvním stranám, tedy změna se neprovádí formou písemného dodatku ke Smlouvě.
- 13.2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem uveřejnění Smlouvy v registru smluv podle § 6 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákonu o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
- 13.3. Objednatel zašle Smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu po jejím podpisu poslední smluvní stranou, nejpozději však do 30 dnů od uzavření Smlouvy.
- 13.4. Pro účely uveřejnění Smlouvy v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že Smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
- 13.5. Smlouva je vyhotovena v 11 exemplářích s platností originálu, z nichž 3 obdrží objednatel a jeden každý ze zhotovitelů.
- 13.6. Zhotovitel vyslovuje souhlas s tím, že objednatel v rámci transparentnosti může uveřejnit Smlouvu (včetně případných dodatků) na internetových stránkách objednatele odkazem na umístění veřejné zakázky na profilu objednatele.
- 13.7. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Přílohy:

1. Seznam soudních okresů Územního pracoviště Hradec Králové
2. Nabídkový list
3. Přehled jednotkových cen
4. Protokol o převzetí objednaného znaleckého posudku
5. Protokol o nepřevzetí objednaného znaleckého posudku
6. Specifikace požadavků na zpracování znaleckého posudku
7. Postupy při oceňování majetku státu
8. Seznam příslušných pracovišť objednatele – místo plnění

V Hradci Králové, dne: 10. 3. 2026

V Chlumci nad Cidlinou, dne: 5. 3. 2026

**Česká republika – Úřad pro zastupování státu
ve věcech majetkových**

.....
JUDr. Michal Vořel, MPA
xxxxxx Územního pracoviště Praha a Střední Čechy
pověřen zastupováním pracovního místa xxxxxx
Územního pracoviště Hradec Králové

Mgr. Ing. Martin Plšek, v zastoupení

Objednatel

.....
Ing. Stanislav Havlík
Zhotovitel č. 1

V Hradci Králové, dne: 5. 3. 2026

.....
Ing. Jiří Zvolánek
Zhotovitel č. 2

V Dolní Čermné, dne: 4. 3. 2026

.....
Ing. Milan Nágl
Zhotovitel č. 3

V Turnově, dne: 2. 3. 2026

.....
Ing. Petra Rosenbaumová
Zhotovitel č. 4

V Předboji, dne: 3. 3. 2026

.....
Ing. Renata Lencová

Zhotovitel č. 5

V Neratovicích, dne: 4. 3. 2026

.....
Ing. Zbyněk Dlask

Zhotovitel č. 6

V Okrouhlicích, dne: 4. 3. 2026

.....
Ing. Jan Kadlec

Zhotovitel č. 7

V Praze, dne: 3. 3. 2026

XP invest, s.r.o.

.....
MUDr. Michal Málek, xxxxxx

Zhotovitel č. 8



Ev. č.: UZSVM/H/595921/2025

Č.j.: UZSVM/H/587463/2025-HMSU

Příloha č. 1 Rámcové dohody

Vymezení oceňování majetku
Seznam soudních* okresů Územního pracoviště Hradec Králové

Hradec Králové
Havlíčkův Brod
Chrudim
Jičín
Náchod
Pardubice
Rychnov nad Kněžnou
Semily
Svitavy
Trutnov
Ústí nad Orlicí

* Zákon č. 6/2002 Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů (zákon o soudech a soudcích), ve znění pozdějších předpisů



Ev.č.: UZSVM/H/595921/2025

Č.J.: UZSVM/H/587463/2025-HMSU

Příloha č. 2 Rámcové dohody

Nabídkový list dílčí zakázky (minitendr)
z Rámcové dohody na zpracování znaleckých posudků na oceňování nemovitého majetku č. 20/2026 pro
Územní pracoviště Hradec Králové

Identifikace uchazeče:

Jméno/název/obchodní firma:	
IČO:	

Kontaktní osoba uchazeče pro tuto nabídku:

Jméno:	
Adresa:	
Tel., E-mail:	

Naše nabídková cena pro tuto dílčí zakázku činí:

NABÍDKOVÝ LIST						
Popis plnění	měrná jednotka	počet měrných jednotek potřebných k provedení díla	cena za měrnou jednotku bez DPH	cena za měrnou jednotku s DPH	celková nabídková cena bez DPH	celková nabídková cena s DPH (nabídková cena, bude hodnocena)
	hodina (h)				0	0

UPOZORNĚNÍ: Do elektronického formuláře v NEN uvede dodavatel dílčí zakázky pouze „Celkovou nabídkovou cenu“. Pokud se tento údaj bude lišit od celkové nabídkové ceny v nabídkovém listu, bude dodavatel vyloučen.

Celková nabídková cena se bude skládat ze součtu tvořeného počtem hodin práce vynásobeným cenou za 1 hodinu práce, přičemž nesmí být překročeny jednotkové ceny uvedené zhotovitelem v rámci výběrového řízení k veřejné zakázce, které jsou uvedeny v příloze č. 3 Smlouvy. Tato cena v sobě bude dále zahrnovat jak cenu samotných geodetických prací, tak případné další náklady vzniklé při nezbytných činnostech souvisejících s plněním předmětu Smlouvy (např. doprava, správní poplatky aj.).

Místo a datum:

Razítko a podpis:



Ev. č.: UZSVM/H/595921/2025
Č.j.: UZSVM/H/587463/2025-HMSU

Příloha č. 3 Rámcové dohody

Přehled jednotkových cen

Zhotovitel	Cena za 1 hod. práce (Kč)
Ing. Stanislav Havlík	400,00
Ing. Jiří Zvolánek	450,00
Ing. Milan Nágl	850,00
Ing. Petra Rosenbaumová	968,00
Ing. Renata Lencová	999,00
Ing. Zbyněk Dlask	1 200,00
Ing. Jan Kadlec	1 200,00
XP invest, s.r.o.	1 210,00



Ev. č.: UZSVM/H/595921/2025

Č.j.: UZSVM/H/587463/2025-HMSU

Příloha č. 4 Rámcové dohody

Objednatel: Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
organizační složka státu zřízená zákonem č. 201/2002 Sb.
se sídlem: Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2
za kterou právně jedná: JUDr. Michal Votřel, MPA, xxxxx Územního pracoviště Praha a Střední
Čechy, pověřen zastupováním pracovního místa xxxxx Územního
pracoviště Hradec Králové, na základě Příkazu generálního ředitele
č. 6/2019, v účinném znění
IČO: 69797111
oprávněná osoba objednatele:

Zhotovitel:
se sídlem/místem podnikání:
zastoupený:
zapsaný v:
IČO:
DIČ:

Protokol o převzetí objednaného znaleckého posudku

Po provedeném prověření předepsaných a dohodnutých náležitostí vypracovaného znaleckého posudku v souladu s účinným zněním Příkazu č. 7/2014 Postupy při určování a sjednávání cen Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, který jsme obdrželi dne

t í m t o p o t v r z u j i,

že předmětný znalecký posudek č., ze dne, byl vypracován ve smyslu podmínek Rámcové dohody na zpracování znaleckých posudků na oceňování nemovitého majetku, dle Objednávky a Specifikace požadavků na zpracování znaleckého posudku, je v souladu s požadavky obecně závazných norem nebo předpisů (zákon č. 254/2019 Sb., vyhláška č. 503/2020 Sb., zákon č. 151/1997 Sb., vyhláška č. 441/2013 Sb.), odpovídá a je v souladu s požadovaným zadáním a zjevně netrpí žádnými zřejmými vadami a nedodělkami. Vzhledem k tomu není sepisován soupis vad a nedodělků.

Převzetím znaleckého posudku objednatel nepřebírá odpovědnost za správnost ocenění. Za správnost ocenění nese odpovědnost zhotovitel i po převzetí znaleckého posudku a realizaci převodu oceňované nemovitosti.

Tento protokol je podkladem pro vypracování a vystavení faktury za provedené dílo.

Po obdržení faktury bude tato následně zpracována a odeslána k úhradě v dohodnutém termínu splatnosti. Uhrazena bude převodním příkazem na účet zhotovitele.

V

.....

Za objednatele



Ev. č.: UZSVM/H/595921/2025

Č.j.: UZSVM/H/587463/2025-HMSU

Příloha č. 5 Rámcové dohody

Objednatel: Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
organizační složka státu zřízená zákonem č. 201/2002 Sb.
se sídlem: Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2
za kterou právně jedná: JUDr. Michal Votřel, MPA, xxxxx Územního pracoviště Praha a Střední
Čechy, pověřen zastupováním pracovního místa xxxxx Územního
pracoviště Hradec Králové, na základě Příkazu generálního ředitele
č. 6/2019, v účinném znění
IČO: 69797111
oprávněná osoba objednatele:

Zhotovitel:
se sídlem/místem podnikání:
zastoupený:
zapsaný v:
IČO:
DIČ:

Protokol o nepřevzetí objednaného znaleckého posudku

Po provedeném prověření předepsaných a dohodnutých náležitostí v souladu s účinným zněním Příkazu č. 7/2014 Postupy při určování a sjednávání cen Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových k vypracování znaleckého posudku č., ze dne, který jsme obdrželi dne

nebyl uvedený znalecký posudek převzat, jelikož má následující vady a nedodělky:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Zhotovitel je povinen do tří pracovních dnů od doručení tohoto Protokolu o nepřevzetí objednaného znaleckého posudku (dále jen „**Protokol**“) písemně oznámit, zda výše uvedenou vadu uznává či nikoliv. Zhotovitel vady uzná rovněž tím, že ve lhůtě dle předchozí věty neučiní žádné písemné oznámení. Vady díla zhotovitel odstraní bezplatně nejpozději do **10 pracovních dnů** od doručení Protokolu, pokud nebude dohodnuto jinak. Lhůta pro přepracování díla musí být stanovena tak, aby nezmařila další práce nebo úkony.

V
.....

Za objednatele

Pozn.: Dílo má vady, pokud neodpovídá kvalitou či rozsahem podmínkám stanoveným v Rámcové dohodě na zpracování znaleckých posudků na oceňování nemovitého majetku, konkrétní Objednávce a Specifikaci požadavků na zpracování znaleckého posudku, případně požadavkům obecně závazných norem nebo předpisů (zákon č. 254/2019 Sb., vyhláška č. 503/2020 Sb., zákon č. 151/1997 Sb., vyhláška č. 441/2013 Sb.).

Objednatel převezme pouze takové dílo, které bylo řádně splněno bez vad a nedodělků a ve shodě se zadáním znaleckého posudku, obecně závaznými právními předpisy. Jakýkoliv nesoulad se závaznými právními předpisy je vždy považován za vadu díla a je důvodem nepřevzetí díla objednatel. Dalším důvodem k nepřevzetí díla jsou jiné vady díla, které neumožňují použít dílo k požadovanému účelu. Zhotovitel buď rozporované části díla potvrdí, nebo dodatkem k původnímu znaleckému posudku opraví takové části díla. Náklady s tím spojené jsou součástí nabídkové a sjednané ceny.



Ev. č.: UZSVM/H/595921/2025

Č.j.: UZSVM/H/587463/2025-HMSU

Příloha č. 6 Rámcové dohody

Specifikace požadavků na zpracování znaleckého posudku

Čl. 1

Základní ustanovení

1. Je-li objednán znalecký posudek za účelem určení **ceny v místě a čase** obvyklé ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, je nedílnou součástí Objednávky tato „**Specifikace požadavků na zpracování znaleckého posudku**“.
2. Znalecký posudek musí být zpracován v souladu s § 28 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (dále jen „**zákon č. 254/2019 Sb.**“) a v souladu s § 39 až 59 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (dále jen „**vyhláška č. 503/2020 Sb.**“).
3. Specifikace znaleckého posudku jsou obsaženy v jeho Objednávce, která má písemnou podobu a obsahuje přesnou identifikaci majetku, který má být předmětem ocenění, včetně součástí a příslušenství.
4. Kromě věcné specifikace předmětu ocenění se požaduje, aby znalec využil všechny relevantní zdroje informací a prameny (nejen ty, které mu dodal zadavatel) a aby byl schopen informační zdroje, z nichž při ocenění vycházel, doložit.
5. Ve znaleckém posudku musí být průkazným způsobem doložena provedená **analýza trhu**, případně uvedeny kroky, které měly v tomto smyslu negativní výsledek.
6. Postup znalce se skládá z následujících kroků:
 - a) výběr zdroje dat [§ 52 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb.],
 - b) sběr a tvorba dat [§ 52 písm. b) vyhlášky č. 503/2020 Sb.],
 - c) zpracování dat [§ 52 písm. c) vyhlášky č. 503/2020 Sb.],
 - d) provedení analýzy a zformulování jejích výsledků [§ 52 písm. d) vyhlášky č. 503/2020 Sb.],
 - e) interpretace výsledků analýzy dat [§ 52 písm. e) vyhlášky č. 503/2020 Sb.],
 - f) kontrola výše uvedeného postupu [§ 52 písm. f) vyhlášky č. 503/2020 Sb.],
 - g) zformulování závěru [§ 52 písm. g) vyhlášky č. 503/2020 Sb.].
7. Posudek musí být zpracován tak, že všechny volitelné parametry musí být řádně zdůvodněny.
8. Posudek musí obsahovat tyto náležitosti:
 - a) titulní stranu (§ 28 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb.),
 - b) zadání (§ 28 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb.),
 - c) výčet podkladů (§ 28 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb., § 41 vyhlášky č. 503/2020 Sb.),
 - d) nález (§ 28 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb., § 41 vyhlášky č. 503/2020 Sb.),
 - e) posudek (§ 28 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb., § 41 vyhlášky č. 503/2020 Sb.),
 - f) odůvodnění v rozsahu umožňujícím přezkoumatelnost znaleckého posudku (§ 28 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb., § 41 vyhlášky č. 503/2020 Sb.),
 - g) závěr (§ 28 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb., § 41 vyhlášky č. 503/2020 Sb.),
 - h) je-li to možné, přílohy potřebné k zajištění přezkoumatelnosti znaleckého posudku (§ 28 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb., § 43 odst. 2 vyhlášky č. 503/2020 Sb.),

- i) doložku znalce o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, analogicky k ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, (musí být umístěna vždy před znaleckou doložku),
- j) znaleckou doložku (§ 28 odst. 2 a odst. 7 zákona č. 254/2019 Sb.) a
- k) otisk znalecké pečeti (§ 28 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb.).

Náležitosti znaleckého posudku jsou podrobně popsány v Metodické příručce k ilustrativnímu znaleckému posudku¹⁾ (dále jen „**Příručka**“). Příručka dále popisuje postup znalce ve vztahu k ilustrativnímu znaleckému posudku z oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.²⁾

Čl. 2

Závazné úrovně zpracování znaleckého posudku

1. Při určení obvyklé ceny se vždy v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon č. 151/1997 Sb.**“), preferuje porovnávací způsob ocenění, vycházející ze **skutečně dosahovaných sjednávaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku** na tuzemském trhu v daném místě a čase.
2. V odůvodněných případech v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. a vyhláškou č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**oceňovací vyhláška**“), nelze-li obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba „tržní hodnotou“, která v souladu s § 1b oceňovací vyhlášky vychází z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového, se zohledněním tržního rizika a předpokládaného vývoje na dílčím trhu, na kterém by byl předmět ocenění obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Nebude-li při určení tržní hodnoty možné některý ze způsobů při ocenění využít, musí být tato skutečnost ve znaleckém posudku řádně odůvodněna.
3. V souladu s ustanovením § 1c oceňovací vyhlášky se spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty **vždy určí i cena zjištěná**. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.
4. Při zpracovávání znaleckého posudku je doporučeno respektovat **základní principy ocenění**, uvedené v čl. 3 interní cenové metodiky - „Postupy při oceňování majetku státu“³⁾ (dále jen „**Postupy**“) a zároveň je třeba vždy vycházet z ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. a oceňovací vyhlášky.
5. Pro zpracování znaleckého posudku **doporučujeme** využít Postupy, vydané dle příslušných ustanovení vnitřního předpisu Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových a v souladu s relevantními právními předpisy (zejména zákon č. 151/1997 Sb., zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, výměry MF, oceňovací vyhláška a další). Při použití jiného, s metodami definovanými v právních předpisech dle předchozí věty srovnatelného a s evropskými standardy kompatibilního způsobu ocenění, vedoucího ke zjištění obvyklé ceny, je nezbytné tento postup řádně zdůvodnit a okomentovat. Dále doporučujeme pro zpracování znaleckého posudku využít ilustrativní znalecký posudek a Příručku.

¹⁾ Příručku vydalo Ministerstvo spravedlnosti ve spolupráci s Ministerstvem financí v roce 2023. Spolu s ilustrativním znaleckým posudkem je dostupná na stránkách Ministerstva spravedlnosti <https://znalci.justice.cz/> (v záložce Znalci-Dokumenty) a na intranetu Úřadu v sekci Majetek a majetkové agendy - Cenová problematika - Metodika.

²⁾ Ilustrativní znalecký posudek je vypracován jako modelový příklad a nemá normativní povahu.

³⁾ Aktuální znění poskytuje oprávněná osoba objednatele spolu s příslušnou písemnou objednávkou, pokud jej vybraný zhotovitel již v minulosti neobdržel.

6. Zajištění principu maximální **transparentnosti**, zpětné **kontrolovatelnosti** a **vnitřní konzistence** ocenění je vyžadováno s ohledem na skutečnost, že se jedná o ocenění majetku státu. Z tohoto hlediska je možné považovat za minimální a přijatelný stupeň kontrolovatelnosti znaleckého posudku dodržení následujících podmínek:
- a) identifikace a podrobný popis oceňovaného majetku v členění dle vzoru „Objednávky znaleckého posudku“ v rozsahu a struktuře obvyklé při ocenění dle oceňovací vyhlášky, včetně příslušné fotodokumentace, aktuálního výpisu z KN, snímku katastrální mapy apod.;
 - b) identifikace a orientační popis porovnávaného ekvivalentu s uvedením informačních zdrojů o uskutečněných transakcích případně nabídkách předmětného majetku a služeb, které byly znalcem ověřeny;
 - c) všechny faktory, mající zásadní vliv na cenu oceňovaného majetku, musejí být ve znaleckém posudku uvedeny a míra jejich vlivu náležitě zdůvodněna, případně zdokumentována.
7. Znalec musí s přihlédnutím k § 28 zákona č. 254/2019 Sb. vyslovit o každé určené ceně jednoznačný závěr a pokud podklady a metodika neumožňují vyslovit jednoznačný závěr, uvede znalec skutečnost snižující přesnost závěru. Závěrečný výrok o ceně musí vyjadřovat, jaká cena (hodnota) byla určena, dále pak k jakému datu a k jakému účelu.
8. Zadavatel požaduje, aby výsledná obvyklá cena, tržní hodnota a cena zjištěná oceňovaného majetku byla určena bez DPH.



Ev. č.: UZSVM/H/595921/2025

Č.j.: UZSVM/H/587463/2025-HMSU

Příloha č. 7 Rámcové dohody

Postupy při oceňování majetku státu

(interní cenová metodika, vydaná podle příslušných ustanovení Příkazu GR č. 7/2014 - „Postupy při určování a sjednávání cen“, primárně určená pro vnitřní potřebu ÚZSVM)

pro sjednávání cen úplatných převodů majetku státu, sjednávání nájemného (pachtovného) a ocenění věcných a majetkových práv vázaných na majetek ve vlastnictví státu, s nimiž Úřadu přísluší hospodařit. Tyto postupy se nepoužijí v případech komisionálního oceňování movitých věcí vedených v operativní evidenci, případně jinak určených specifických případech.

OBSAH:

ČÁST PRVNÍ	Základní ustanovení
ČÁST DRUHÁ	Nemovité věci
Díl první	Pozemky
Díl druhý	Stavby
Díl třetí	Trvalé porosty
Díl čtvrtý	Věcná práva k nemovitým věcem
Díl pátý	Pronájem nemovitých věcí
ČÁST TŘETÍ	Majetková práva
ČÁST ČTVRTÁ	Movité věci
ČÁST PÁTÁ	Cenné papíry
ČÁST ŠESTÁ	Ostatní majetek
ČÁST SEDMÁ	Obchodní závod
ČÁST OSMÁ	Společná a závěrečná ustanovení

ČÁST PRVNÍ Základní ustanovení

Čl. 1

Úvodní ustanovení a předmět úpravy

1. Předmětem této cenové metodiky je stanovení postupů při oceňování hmotných movitých a nemovitých věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen „majetek“) ve vlastnictví státu, s nimiž Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „**ÚZSVM**“) přísluší hospodařit.
2. Postupy při oceňování majetku státu naplňují ustanovení § 22 odst. 2, § 26 odst. 1 a § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZMS**“) a vychází ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOM**“).
 - a) Při úplatném převodu hmotné věci se sjedná cena **nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá**, pokud zvláštní právní předpis (např. § 3 až 7 a 9 až 10a zákona č. 526/1990 Sb.) nestanoví jinak.

Za cenu ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, ve smyslu výše uvedených ustanovení ZMS, lze pro účely této interní cenové metodiky, považovat cenu obvyklou, v odůvodněných případech, kdy cenu obvyklou nelze určit, tak tržní hodnotu, v krajním případě i cenu zjištěnou dle příslušné prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále jen „**vyhláška**“).

Obdobně se postupuje při stanovení minimální kupní ceny v rámci podmínek výběrového řízení a veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku nebo při stanovení nejnižšího podání pro účely veřejné dražby¹. Tím není dotčena možnost přiměřeného snížení minimální kupní ceny v dalším kole výběrového řízení nebo nové veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku, opakovaných pro nezájem, nebo možnost snížení výše nejnižšího podání při opakované dražbě, nebyl-li předmět dražby vyřazen (§ 22 odst. 2 ZMS).

- b) Služebnost se sjednává za úplatu a pouze v takovém rozsahu, aby organizační složce nebránila ve výkonu její činnosti (§ 26 odst. 1 ZMS).
- c) V případě užívání hmotné věci ve smyslu § 27 odst. 1 ZMS nesmí být nájemné sjednáno v nižší částce, než která jako nejvyšší možné nájemné vyplývá z regulace cen, a není-li uplatněna, sjedná se nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá (§ 27 odst. 3 ZMS).

3. **Obvyklá cena**, ve smyslu § 2 odst. 2 ZOM vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním na základě skutečně realizovaných cen²⁾ stejného nebo obdobného majetku nebo služby na trhu v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění mezi subjekty, které nejsou ani personálně ani ekonomicky ke dni ocenění propojeny. Informace o realizovaných cenách lze získat pouze podrobnou analýzou trhu.

Při určování obvyklé ceny v souladu s vyhláškou lze mít za to, že se uvažuje s tzv. přímým porovnáním. Při přímém porovnání se cena určuje porovnáním sjednaných cen konkrétního srovnatelného majetku nebo věci (konkrétních srovnatelných předmětů). Vedle přímého porovnání užívá znalecká teorie a praxe také nepřímé porovnání. Jelikož nepřímé porovnání vyhláška nezakazuje, lze mít za to, že lze nepřímé porovnání použít. Při nepřímém porovnání se cena určuje porovnáním s cenou, která zobrazuje ceny výběrového souboru (skupiny) srovnatelného majetku nebo věcí (srovnatelných předmětů), kterou může být například průměrná cena stavebních pozemků podle Českého statistického úřadu v členění dle okresů a velikosti obcí. Nepřímé porovnání je vhodné především jako kontrolní nástroj pro oporu konečného výroku. Metoda je vhodná např. pro ocenění stavebních pozemků s malými výměrami při nedostatku srovnatelných předmětů pro přímé porovnání. ÚZSVM akceptuje nepřímé porovnání ve výjimečných a zhotovitelem řádně odůvodněných případech.

4. **Tržní hodnotou** se ve smyslu § 2 odst. 4 ZOM rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněným v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Za standard pro určování tržní hodnoty jsou považovány například Mezinárodní oceňovací standardy (IVS), Evropské oceňovací standardy (EVS), ale také například Standard 1 ON VŠE (návrh č. 2). Tyto standardy lze použít za předpokladu, že postup nebude v rozporu s definicí tržní hodnoty podle § 2 odst. 4 ZOM a postupem určení tržní hodnoty podle § 1b vyhlášky.

5. **Cenou zjištěnou** se rozumí cena určená podle ZOM jinak než cena obvyklá, mimořádná cena nebo tržní hodnota. K provedení ZOM slouží vyhláška.
6. **Mimořádnou cenou** se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

¹ Realizace majetku formou veřejné dražby se v poměrech Úřadu s účinností od 1. 1. 2025 neprovádí.

²⁾ Od 1. 1. 2021 je upřesněno, že se obvyklá cena vztahuje vedle majetku (věcí práv a jiných hodnot) také na oceňování služeb a určí se ze **sjednaných cen** porovnáním. Tím je vyloučena možnost určení obvyklé ceny z nabídkových a poptávkových cen (inzerovaných cen).

Čl. 2 Principy oceňování

1. K ocenění je nutno přistupovat komplexně s respektováním principu nezávislosti a nestrannosti se zohledněním všech známých relevantních skutečností, především cenotvorného charakteru.
2. Při ocenění majetku je nutné důsledně dodržovat princip kontrolovatelnosti, tj. možnost následného srovnání s obdobným majetkem obchodovaným na trhu, případně zpětného ověření opodstatněnosti uplatněných cenotvorných faktorů nebo jejich eventuální neakceptování. Dodržení tohoto principu musí být v souladu s platnými právními předpisy.
3. Ocenění musí splňovat princip vnitřní konzistence (tj. vnitřní logiky a bezesporosti), která vychází z volby takových informačních zdrojů a metodických postupů, které jsou v souladu s obecnými předpoklady a principy oceňování, na nichž je zvolená a použitá metoda založena.
4. Pokud je k ocenění zadáváno zpracování znaleckého posudku, musí požadavky na posudek odpovídat vzorové objednávce znaleckého posudku a „Specifikaci požadavků na zpracování znaleckého posudku“, která je přílohou Příkazu GR č. 7/2014 „Postupy při určování a sjednávání cen“.

Čl. 3 Postup při určování ceny

1. **Obvyklá cena** se určuje ve smyslu ustanovení § 1a vyhlášky porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

a) Postup při určování obvyklé ceny zahrnuje

- výběr údajů do souboru pro porovnání obdobných předmětů s předmětem ocenění v souladu s vyhláškou **nejméně od 3 obdobných předmětů** na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- jednoznačné vyloučení prvků pro soubor porovnání ovlivněných mimořádnými okolnostmi trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího a vlivů zvláštní obliby³⁾,
- určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a srovnatelnými předměty ocenění (*Při samostatném ocenění pozemků to je zpravidla Kč/m² výměry pozemků, při oceňování bytů to může být např. Kč/byt, za předpokladu že byty jsou velikostí a dispozicí podobné (např. byt 1+1 s plochou do 50 m²), při oceňování staveb to může být Kč/stavbu nebo Kč/m³ obestavěného prostoru stavby, Kč/m² zastavěné plochy stavby, součtu ploch podlaží aj.*),
- srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru srovnatelných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti srovnatelných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna.

³⁾ Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Příklad: Ústavní soud ve svém nálezu č. II ÚS 3588/14 ze dne 16. června 2015 uvádí: „...prodej nemovitostí ve veřejné dražbě v rámci exekučního řízení a takto získaná cena by stěží mohly být zařazeny do uvedené množiny (databáze) skutečně realizovaných prodejů nemovitostí, relevantních pro porovnání a určení ceny obvyklé u jiné nemovitosti, neboť právě realizace prodeje nemovitosti ve veřejné dražbě v rámci exekučního řízení bezesporu představuje právě jeden z příkladů působení „mimořádných okolností trhu“, mezi něž citované ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku mimo jiné řadí stav tísně prodávajícího, jejichž vliv musí být při stanovení ceny obvyklé vyloučen“.

- Při oceňování pozemků volba korekcí zpravidla zohledňuje polohu pozemku vzhledem k jeho konkrétnímu účelu užití, vlastnické vztahy (stavba součástí pozemku, stavba samostatnou věcí⁴⁾, různé vlastnictví pozemku a stavby, pozemek ve spoluvlastnictví apod.), právní vztahy (např. zatížení zástavním právem, právem stavby, právem odpovídajícím věcnému břemenu, pronájem a jeho výhodnost / nevýhodnost), širší vztahy (např. vliv životního prostředí, vliv okolí, míra povodňového rizika, trvalé porosty, případně jiné závažné skutečnosti);
 - Při oceňování staveb volba korekcí zpravidla zohledňuje polohu stavby v obci příp. lokalitě (v případě jednotek i poloha v domě), provedení a vybavení stavby, příslušenství stavby, pozemky tvořící jednotný funkční celek se stavbou (např. velikost, konfigurace terénu, orientace ke světovým stranám, trvalé porosty), technickou vybavenost pozemku (např. inženýrské sítě, přístup), právní vztahy (právo odpovídající věcnému břemenu, zástavní právo, pronájem a jeho výhodnost/nevýhodnost), širší vztahy (demografické poměry, životní prostředí), v případě jednotky vybavení bytu či nebytového prostoru, případně jiné závažné skutečnosti;
 - V dosavadní praxi se za standardní zpravidla považuje taková úprava korekce ceny srovnatelného předmětu, která jeho cenu zvyšuje nebo snižuje maximálně o 20 až 30 %. Pokud osoba zpracovávající ocenění dospěje k odůvodněnému závěru, že je nutné použít úpravu a celkovou korekci cen jednotlivých stejných, popřípadě obdobných pozemků nad 20 % je to možné za předpokladu transparentního a jednoznačného odůvodnění. Lze doporučit úpravu až do maximální výše 30 %, nad tuto hranici je již výsledné ocenění pozemků sporné. Větší korekce může indikovat, že nebyl vybrán vhodný srovnatelný předmět. Omezení těchto úprav oběma směry odpovídá logice přímého porovnání.
 - Při oceňování souboru staveb a pozemků (např. zemědělské areály), kdy pro porovnání jsou použity sjednané ceny stejných, popřípadě obdobných souborů staveb a pozemků, je použití celkových korekcí sjednaných v kompetenci odborného posouzení znalce, korekce musí být transparentně odůvodněna.
- výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.
- b) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.
 - c) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odst. 1 je nutné zdůvodnit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen srovnatelných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.
 - d) Při výběru nemovitých věcí pro porovnání je nutno věnovat maximální úsilí tomu, aby byly vybírány pokud možno co nejvhodnější srovnatelné vzorky nemovitých věcí v nejvhodnější lokalitě s přihlédnutím k době realizace prodeje (*obecně např.: stejná / obdobná lokalita, stejná / obdobná konstrukce, stejná / obdobná velikost, technický stav, stáří, atd.*).
 - e) Zdrojem informací o realizovaných cenách obdobného majetku jako je majetek státu, který má být předmětem ocenění, jsou kupní (nájemní, příp. pachtovní) smlouvy, informace účastníků trhu, znalců a odhadců, obcí, realitních kanceláří, vlastní databáze statistických údajů, vedených v ISMS apod. Dále je doporučeno připojit i cenové řízení (např. V-1234/2020-610) a identifikaci nemovité věci (číslo popisné, číslo popisné/číslo jednotky, parcelní číslo, katastrální území, obec, okres apod.).
 - f) Podmíněně může být cena stejného případně obdobného předmětu určena ze sjednaných cen, kdy je účastníkem obec, ale v takovém případě musí být jednoznačně vyloučeny mimořádné okolnosti trhu (např. nízká cena prodeje obecních pozemků pro občany obce

⁴⁾ Zvláštní pozornost je pak nutné věnovat liniovým stavbám, u kterých dle § 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, platí, že „*zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.*“

z důvodu podpory výstavby v obci nebo výkup pozemku obcí za nízké ceny atd.). Přípustné jsou také ceny vzniklé transparentním nabídkovým řízením, obálkovou metodou apod.

- g) Rozsah zkoumaného trhu se řídí charakterem majetku a místa, ve kterém se majetek nachází. Přitom vždy je volen trh odpovídající věcné podstatě tržního aktu. U nemovitých věcí je možno se zdůvodněním přihlídnout i k cenám realizovaným v jiných srovnatelných lokalitách. Srovnatelností se rozumí především obdobné přírodní podmínky a sociálně ekonomický charakter území. Srovnatelnost obce se posuzuje podle počtu obyvatel, polohy obce, hospodářsko-správního významu obce, dopravní obslužnosti obce, technické infrastruktury a občanské vybavenosti v obci. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku.
- h) Za relevantní časový úsek, ze kterého jsou čerpány realizované ceny (případů vybraných podle následujících odstavců) za účelem určení obvyklé ceny, se považuje, vzhledem k vysoké variabilitě vztahu nabídky a poptávky, zpravidla předchozích **12 měsíců**. V případě použití delšího období je třeba relevantnost takové volby zdůvodnit a zohlednit vývoj trhu⁵⁾ s tím, že pro určení obvyklé ceny se primárně vychází z realizovaných cen, které se z časového hlediska nejvíce přibližují ke dni ocenění. Pokud toto pravidlo není dodrženo, musí být takový postup odůvodněn.
- i) Porovnání se provádí pomocí zvolených kritérií, které daný majetek dostatečně charakterizují. Obecně platí, že pokud je více informací o převodech či pronájmu, stačí méně kritérií; je-li k dispozici méně informací, použije se více kritérií.
- j) Základní neopominutelná kritéria pro výběr porovnatelných případů jsou:
- u pozemků:
 - lokalita (poloha v obci, státě, příp. euroregionu),
 - účel užití u jednotlivých druhů pozemků,
 - vybavenost (inženýrské sítě),
 - velikost, tvar pozemku, svažitost, přístup k pozemku, stavební uzávěra, záplavové území,
 - komerční využití,
 - charakter a úroveň zastavěnosti (kritéria stavby dle bodu b),
 - právní stav (případná stavba je součástí pozemku či nikoliv),
 - zohlednění věcných práv (právo stavby, věcné břemeno);
 - u staveb: (stavba je samostatnou věcí)
 - účel užití,
 - poloha v obci vzhledem k účelu užití, příjezd a přístup ke stavbě, okolní zástavba, záplavové území, věcná břemena, negativní účinky okolí
 - stavebně technický stav (opotřebení),
 - materiálová charakteristika, velikost,
 - vybavenost (inženýrské sítě),
 - komerční využití.
- k) Vyhláška nevysvětluje, co lze považovat za určení obvyklé ceny, které vychází z vyhodnocení souboru upravených cen. Ve shodě s dosavadní znaleckou praxí, lze za takové vyhodnocení považovat odpovídající statistické vyhodnocení. Může to být prostý aritmetický průměr, vážený aritmetický průměr, medián, modus. Vhodná volba střední hodnoty je velmi důležitá s ohledem na variabilitu souboru získaných dat po úpravách.
- l) V případě, že nelze z objektivních důvodů **obvyklou cenu** určit podle odst. 1 (nejdou k dispozici relevantní realizované ceny srovnatelného majetku), musí být takové důvody v ocenění uvedeny a lze v takto odůvodněných případech při ocenění vycházet z **tržní hodnoty**.

⁵⁾ Pro přepočtení ceny slouží tzv. „cenové indexy“ umožňující přepočtení ceny z jednoho období na druhé. Volba vhodného indexu se podřizuje oceňovanému předmětu. Lze použít cenové indexy stavebních prací, staveb, pozemků, případně indexů inflace (nájem). Lze využít tzv. „ČSOB indexu bydlení“ vývoje reálního trhu, který vychází z cenových údajů Hypoteční banky, ČSOB, České bankovní asociace. ČSOB index bydlení nahrazuje HB index a je běžně znaleckou praxí využíván.

2. **Tržní hodnota** je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Tržní hodnota předmětu ocenění není předem dohodnutá částka nebo skutečná prodejní cena. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či lokálním trhu, na kterém by byl obchodován. Jde o komplexní přístup, kdy se na základě výše uvedených dílčích způsobů ocenění určí tržní hodnota. V této souvislosti je často používán pojem rekonciliace, za který je považován proces, při kterém zhotovitel ocenění na základě dílčích indicií konkretizuje konečnou finální hodnotu a cenu. Při určování tržní hodnoty se postupuje následujícím způsobem:
- a) Při porovnávacím způsobu se vychází ze způsobu určování obvyklé ceny (dle odst. 1 tohoto Článku) a je možné vycházet jak z cen sjednaných, tak cen nabídkových. Pro objektivní pohled je vhodné použít co největší počet stejných, popřípadě obdobných srovnatelných nemovitých věcí.
 - b) U způsobu nákladového je výsledkem tzv. nákladová, věcná či substituční hodnota, která je reprezentována vynaloženými náklady, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
 - c) Způsob výnosový vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).
 - d) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jejího nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv.
 - e) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.
 - f) Nebude-li při určení tržní hodnoty možné některý ze způsobů při ocenění využít, musí být tato skutečnost ve znaleckém posudku řádně odůvodněna.
 - g) Tržní hodnota se určuje na základě závěrečné analýzy s využitím rekonciliace z dílčích indicií (vypočtených hodnot zpravidla z nákladového, výnosového a porovnávacího způsobu).
3. Z důvodu komplexnosti ocenění je nezbytné, aby spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty dle odst. 1, případně 2, se určila i **cena zjištěná**. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit. Z takové ceny lze zároveň vycházet v situaci, kdy nejsou k dispozici relevantní realizované prodeje ani nabídky srovnatelného majetku v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností.
4. Ve všech případech se upřednostňují realizované ceny obdobného majetku před nabídkovými cenami. Při nedostatku relevantních podkladů pro srovnání lze postupy uvedené výše vhodně kombinovat.
5. Pokud jsou při oceňování podle těchto pravidel použity jiné než zde uvedené obvyklé či doporučené počty, musí být taková volba vždy zdůvodněna.
6. Ocenění obvyklou cenou nebo tržní hodnotou určenou porovnáním se nepoužije ve specifických případech řešení majetkoprávních vztahů majetku státu, zejména při zhodnocení nemovité věci třetí osobou a pro majetek nabývaný směnnou smlouvou.

ČÁST DRUHÁ Nemovitě věci

Díl první Pozemky

Čl. 4 Členění pozemků

1. Pro účely oceňování se pozemky člení dle § 9 ZOM na
 - a) stavební pozemky,
 - b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
 - c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
 - d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plocha,
 - e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).
2. Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na:
 - a) nezastavěné pozemky,
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
 - evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným rozhodnutím o povolení záměru⁶⁾, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění,
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku.
 - evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,
 - b) zastavěné pozemky,
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,
 - c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.
3. Další členění pozemků pro účely ocenění, v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití, stanoví vyhláška.
4. Pro účely oceňování se pozemek oceňuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.
5. Pro posuzování jednotného funkčního celku platí:
 - a) při vyhodnocování toho, zdali pozemky tvoří jednotný funkční celek, je nutné brát v úvahu definice a podmínky vyplývající z níže uvedených zákonů,
 - b) v souladu s § 9 odst. 2 ZOM se **jednotným funkčním celkem** rozumí **nezastavěné pozemky** evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku **zahrady** nebo **ostatní plochy**, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku **zastavěná plocha a nádvoří se stavbou**, se společným účelem jejich využití.

⁶⁾ Záměrem se dle § 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v účinném znění, rozumí stavba, soubor staveb, zařízení, údržba dokončené stavby, změna využití území, dělení nebo scelování pozemků a stanovení ochranného pásma.

V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku **zastavěná plocha a nádvoří**,

- c) je-li oceňovaný pozemek zařazen do cenové mapy stavebních pozemků a je v jednotném funkčním celku, ve kterém **nejsou** všechny pozemky oceněny v cenové mapě stavebních pozemků, ocenění se, v souladu s § 2 odst. 4 písm. c) vyhlášky, podle § 3 až 5 vyhlášky,
- d) stavební pozemky, evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace včetně jejich součástí⁷, a veřejné prostranství, které není součástí pozemní komunikace⁸), jakož i pozemku k uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, se vždy oceňují tak, jako by jednotný funkční celek netvořily,
- e) nezastavěné pozemky, určené k zastavění skládkou regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, stavebním povolením, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo veřejnoprávní smlouvou nebo zastavěné pozemky již takto užívané, se vždy oceňují tak, jako by jednotný funkční celek netvořily,
- f) u zastavěného pozemku nebo pozemku v jednotném funkčním celku zatíženého věcným břemenem se použije míra kapitalizace podle druhu hlavní stavby; je-li na pozemku více hlavních staveb, které nejsou společně využívány, postupuje se podle § 48a odst. 1 písm. c) vyhlášky,
- g) **zastavěným stavebním pozemkem** se dle § 12 c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“), se rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako **stavební parcela** a další **pozemkové parcely**⁹) zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku.

Čl. 5

Oceňování pozemků porovnávacím způsobem

1. Cena pozemku se zjistí vynásobením jeho výměry v m² cenou určenou porovnávacím způsobem.
2. Při určení **obvyklé ceny v souladu s Čl. 3 odst. 1.**, se vychází z porovnání sjednaných cen **minimálně 3** obdobných pozemků na základě skutečného (případně možného) účelu užití v dané či srovnatelné lokalitě za relevantní časový úsek.
3. Nelze-li obvyklou cenu určit, určí se v souladu s Čl. 3 odst. 2 **tržní hodnota, kdy u porovnávacího způsobu lze doporučit za standardní situace vycházet** z porovnání nabídkových cen (případně je možná kombinace sjednaných a nabídkových cen).
4. U pozemků, které jsou účelově určeny k hospodářskému, pěstitelskému nebo dendrologickému využití trvalých porostů, se tyto porosty ocení samostatně dle čl. 12.

⁷) Ze zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že stavby dálnic, silnic a místních komunikací nejsou nikdy součástí pozemku. V případě účelových komunikací je pak nutné individuálně posuzovat, zda se jedná o „pouhé“ ztvárnění pozemku, a proto je jeho součástí, či nikoliv (rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2690/2020 ze dne 10. listopadu 2020).

⁸) Při posuzování charakteru pozemních komunikací je v případech, kdy existují pochybnosti o jejich kategorii a třídě, nezbytné vyžádat si vyjádření o zařazení pozemní komunikace od příslušného silničního správního úřadu obce s rozšířenou působností.

⁹) Dle § 2 písm. c) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů, stavební parcelu představuje pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří; dle písm. d) citovaného paragrafu pak pozemkovou parcelou představuje pozemek, který není stavební parcelou. Jednotlivé druhy a pozemku a způsoby jeho využití jsou pak definovány v příloze k vyhlášce č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Čl. 6 Oceňování pozemků dle vyhlášky

1. **Stavební pozemek** se oceňuje, ve smyslu ustanovení § 10 ZOM násobkem výměru pozemku a ceny uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec, v souladu s ustanovením § 2 vyhlášky. Není-li pozemek oceněn v cenové mapě nebo nelze-li stavební pozemek ocenit cenou z cenové mapy ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, případně ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 3, které stanoví vyhláška.

K ceně pozemku, určené podle odstavce 1, se přičte cena stavby, popřípadě staveb, které jsou jeho součástí. Stojí-li stavba, která je součástí pozemku, na několika pozemcích, nezapočte se k ceně pozemku, na němž je přestavkem. Způsob určení výměry nemovité věci stanoví vyhláška. Dále se přičte cena trvalých porostů.

2. **Zemědělský pozemek** se oceňuje, ve smyslu ustanovení § 11 ZOM, cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek.

Cena zemědělského pozemku se určí ve smyslu § 6 vyhlášky, jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč/m².

Základní ceny zemědělských pozemků a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pro zemědělskou výrobu, jako jsou přírodní nebo technické překážky a vyhlášení zvláště chráněných území, stanoví vyhláška.

3. **Lesní pozemek** (nelesní pozemek s lesním porostem) se oceňuje, ve smyslu ustanovení § 12 ZOM, výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošně převládajících souborů lesních typů.

Cena lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč/m² (§ 7 vyhlášky).

Základní ceny lesních pozemků a jejich úpravu, vyjadřující kategorii lesů a další vlivy působící na využitelnost lesních pozemků, stanoví vyhláška (§ 7).

4. **Pozemky vodních ploch a jiných pozemků** se oceňují, ve smyslu ustanovení § 13 ZOM.

Cena pozemku vodní plochy a cena jiného pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč/m². Ocenění vodních ploch upravuje § 8 vyhlášky a ocenění jiných pozemků § 9 vyhlášky.

Díl druhý Stavby

Čl. 7 Členění staveb

1. Pro účely oceňování se stavby člení dle § 3 ZOM na

a) stavby pozemní, kterými jsou

- budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
- jednotky,
- venkovní úpravy,

b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.

2. Členění staveb na jednotlivé druhy stanovní vyhláška.

Čl. 8

Oceňování staveb porovnávacím způsobem

1. Cena stavby se zjistí vynásobením zvolené měrné jednotky (m^3 , m^2 , m) charakteristického porovnatelného parametru daného typu stavby (např. obestavěný prostor, zastavěná plocha, podlahová plocha, užitková plocha apod.) cenou určenou porovnávací metodou.
2. Při určení **obvyklé ceny v souladu s Čl. 3 odst. 1** se vychází z porovnání sjednaných cen minimálně 3 obdobných staveb na základě skutečného (případně možného) účelu užití v dané či srovnatelné lokalitě za relevantní časový úsek.
3. Nelze-li obvyklou cenu určit, určí se v souladu s Čl. 3 odst. 2 **tržní hodnota**, kdy u porovnávacího způsobu lze doporučit za standardní situace vycházet z porovnání nabídkových cen (případně je možná kombinace sjednaných a nabídkových cen).

Čl. 9

Oceňování staveb výnosovým způsobem

1. Výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).
2. Pro účely této metodiky se v případě výnosového způsobu ocenění preferuje jeho kombinace s nákladovým způsobem ocenění ve smyslu § 31 až § 33 vyhlášky.

Čl. 10

Oceňování staveb dle vyhlášky

1. Ocenění stavby nákladovým způsobem se provádí dle ustanovení § 10 až § 30 vyhlášky. Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Oceňuje-li se stavba nákladovým způsobem, vychází se:

- a) ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby; u stavby určené k odstranění se vychází z ocenění použitelného materiálu z jejího odstranění sníženého o náklady na odstranění,
- b) ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti, u vodní nádrže a rybníku i ze zohlednění jejich funkce,
- c) z technického nebo morálního opotřebení stavby,
- d) ze zohlednění ceny stroje nebo jiného technologického zařízení, není-li v katastru nemovitostí zapsána výhrada, že stroj není vlastnictvím vlastníka nemovité věci.

Základní ceny a způsob jejich úpravy podle odstavce 1 u jednotlivých druhů staveb, postupy při měření a výpočtu výměr staveb a postupy při oceňování včetně způsobů zjištění a uplatnění technického nebo morálního opotřebení stanoví vyhláška. Ve stanovených cenách a postupech se zohledňují i vlivy působící na úroveň a relace cen staveb na trhu.

2. Ocenění stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu se provádí dle ustanovení § 31 až § 33 vyhlášky.
3. Ocenění stavby porovnávacím způsobem se provádí dle ustanovení § 34 až § 38 vyhlášky.
4. Dle ustanovení § 4 ZOM platí:
 - a) Stavba se oceňuje podle účelu jejího užití bez rozdílu, zda jde o nemovitou nebo movitou věc nebo zda je součástí pozemku nebo práva stavby.
 - b) Není-li stavba samostatnou věcí, její cena se přičte k ceně nemovité věci, jejíž je součástí.
 - c) Výrobek, který plní funkci stavby, se oceňuje jako jiná stavba.

Díl třetí Trvalé porosty

Čl. 11 Členění trvalých porostů

Pro účely oceňování se trvalé porosty člení dle § 14 ZOM majetku na:

- a) lesní porosty,
- b) ovocné dřeviny,
- c) rychle rostoucí dřeviny,
- d) vinnou a chmelovou révu,
- e) okrasné rostliny.

Čl. 12 Oceňování trvalých porostů

1. Lesní porost se oceňuje, ve smyslu ustanovení § 15 ZOM, nákladovým a výnosovým způsobem, a to
 - a) lesní porost na lesním pozemku dle § 40 až § 42 vyhlášky,
 - b) lesní porost na nelesním pozemku, který má prokazatelně charakter lesního porostu, ve smyslu § 43 vyhlášky dle bodu a), tj. dle § 40 až § 42 vyhlášky,
 - c) nelesní porost dle § 44 vyhlášky,
 - d) lesní porost zjednodušeným způsobem dle § 45 vyhlášky (např. při zavedení do operativní evidence).

Vychází se přitom ze skupin lesních dřevin podle jejich zastoupení v lesním porostu, věku, bonitních stupňů, obmýtí a zakmenění.
2. Ovocné dřeviny, rychle rostoucích dřevin, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny se oceňují, ve smyslu ustanovení § 16 ZOM, výnosovým způsobem podle druhu dřevin, jejich věku, pěstebního tvaru nebo způsobu založení jejich porostu, dle § 46 a § 47 vyhlášky. Ceny vinné a chmelové révy obsahují ceny zařízení vinic a chmelnic.

Díl čtvrtý Věcná práva k nemovitým věcem

Čl. 13 Právo stavby

Právo stavby se oceňuje, ve smyslu ustanovení § 16a ZOM, výnosovým způsobem na základě ročního užítku s uplatněním dalšího užívání práva, které uplyne od roku ocenění do roku zániku práva. Cena práva stavby se určí dle § 39 vyhlášky.

Čl. 14 Věcné břemeno

1. Věcné břemeno se oceňuje **výnosovým způsobem** (ve smyslu ustanovení § 16b ZOM) 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. U reálného břemene zohledňuje roční užitek prospěch oprávněného. Cena věcného břemene se určuje podle ustanovení oceňovací vyhlášky ve znění platném ke dni ocenění (§ 39a vyhlášky).

2. Roční užitek z výkonu vlastnického práva k nemovité věci lze pro účely této cenové metodiky ztotožnit s výší ročního obvyklého nájemného za její užívání. Přitom je třeba dbát i na ustanovení § 1263 občanského zákoníku.¹⁰⁾
3. **Nelze-li cenu věcného břemene zjistit podle výše uvedených odstavců, oceňuje se peněžní částkou ve výši 10 000 Kč.** Je nutné postupovat individuálně, jelikož záleží na sjednaných podmínkách ve smlouvě o zřízení věcného břemene.
4. **Minimální cena za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu (cena věcného břemene) vyjma zákonných¹¹⁾**
- a) u pozemků, kde je ČR - ÚZSVM v postavení **výhradního vlastníka**, činí **vždy 3 000 Kč**.¹²⁾
 - b) u pozemků, kde je ČR – ÚZSVM **podílovým spoluvlastníkem**, a to bez ohledu na výši spoluvlastnického podílu, pak v případě, kdy bude smlouvu o zřízení věcného břemene (včetně smlouvy o smlouvě budoucí) a samotné ocenění **realizovat ÚZSVM** a podíl na ceně věcného břemene odpovídající spoluvlastnickému podílu ČR – ÚZSVM bude:
 - b.a) 3 000 Kč a nižší, pak cena věcného břemene u příslušného podílu pro ČR – ÚZSVM bude vždy ve výši **3 000 Kč**;
 - b.b) vyšší jak 3 000 Kč, pak cena věcného břemene u příslušného podílu pro ČR – ÚZSVM bude **odpovídat výslednému podílu na ceně**.
 - c) u pozemků, kde je ČR – ÚZSVM podílovým spoluvlastníkem, a to bez ohledu na výši spoluvlastnického podílu, pak v případě, kdy bude smlouvu o zřízení věcného břemene (včetně smlouvy o smlouvě budoucí) a samotné ocenění **realizovat oprávněný z věcného břemene** a podíl na ceně věcného břemene odpovídající spoluvlastnickému podílu ČR – ÚZSVM bude:
 - c.a) 1 500 Kč a nižší, pak cena věcného břemene u příslušného podílu pro ČR – ÚZSVM bude vždy ve výši **1 500 Kč**;
 - c.b) vyšší jak 1 500 Kč, pak cena věcného břemene u příslušného podílu pro ČR – ÚZSVM bude **odpovídat výslednému podílu na ceně**.
5. Je-li ze strany Úřadu uzavřena obecná dohoda týkající se též procesu žádostí o poskytování **náhrady za zřízení práva zákonných věcných břemen**, řídí se postup touto dohodou¹³⁾. Platí, že náhrada je až do výše ceny zjištěné¹⁴⁾.
6. V případě zatížení stavby věcným břemenem se použije míra kapitalizace pro tuto stavbu. Pro ocenění závady na nemovité věci se použije míra kapitalizace podle druhu zatížené nemovité věci. Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu jejího užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v rozhodnutí o povolení záměru, kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo v ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.
7. **Roční užitek oprávněného z věcného břemene a omezení vlastníka nemovité věci tímto věcným břemenem nejsou vždy shodné.** Vlastníka může omezovat v užívání nemovité věci navíc i ochranné pásmo.

¹⁰⁾ „Oprávněná osoba nese náklad na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena. Užívá-li však věci i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně přispívat, anebo se užívání zdržet.“

¹¹⁾ §97b zákona č. 458/2000 Sb. a §104a zákona č. 127/2005 Sb.

¹²⁾ Tato sazba odpovídá odhadu průměrných mzdových nákladů, které vznikají ÚZSVM s ohledem na jednotlivé nezbytné činnosti majetkových referentů, cenových referentů a právních auditorů.

¹³⁾ Uzavřená dohoda bude uveřejněna na intranetu Úřadu v sekci „Majetek a majetkové agendy“, složka „Metodika“.

¹⁴⁾ §97b odst. 3 zákon č. 458/2000 Sb. a §104a odst. 3 zákona č. 127/2005 Sb.

8. Podle ustanovení § 39b vyhlášky se do oceňování věcného břemene **nezahrnuje ochranné pásmo**.¹⁵⁾ Věcné břemeno a ochranné pásmo totiž vznikají na základě různých právních skutečností. **Ochranné pásmo se uplatní pouze při oceňování závady na nemovité věci dle ustanovení § 39c vyhlášky.**¹⁶⁾

Čl. 14a

Zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu

1. Zjednodušené ocenění věcného břemene **pro technickou infrastrukturu** se použije **pro umístění podzemního vedení technické infrastruktury do silničního nebo pomocného silničního pozemku**¹⁷⁾, **pokud je zřízeno na dobu neurčitou**. Zjednodušené ocenění se nevztahuje na přípojky.
2. Cena se určuje v závislosti na umístění vedení na těchto pozemcích, a to podle ustanovení oceňovací vyhlášky ve znění platném ke dni ocenění (§39b):
3. Šířkou zatížené plochy technickou infrastrukturou se uvažuje jako šířka výkopu rýhy, která je požadována příslušnou normou v nejnižším místě výkopu. Tzn., že šířka výkopu rýhy u povrchu je velmi pravděpodobně větší, než je šířka výkopu rýhy na dně rýhy.¹⁸⁾
4. Omezení vlastníka nemovité věci je rozdílné **u překopu komunikace**¹⁹⁾ oproti omezení vlastníka nemovité věci při **vložení do komunikace** (protlak či podvrt)²⁰⁾, což je právě zohledněno velikostí hodnoty koeficientu míry užítu a omezení vlastníka nemovité věci (k_u) v příloze č. 22a, tabulka č. 1 vyhlášky.
5. Rozlišení omezení práv jednotlivých vlastníků nemovitých věcí, když vlastník komunikace není vlastníkem pozemku, na kterém se komunikace nachází, se neprovádí, jelikož se vychází z teze, že vlastník pozemku je omezen stále (kteréžto omezení bylo již určité vyřešeno na základě jiného právního titulu), zatímco vlastník komunikace je teď (lokálně) omezen vlastníkem inženýrských sítí.
6. V případě, kdy se jedná o zřízení, změnu nebo zrušení práva odpovídajícího **věcnému břemenu nebo práva stavby** za účelem provedení **přeložky inženýrské sítě** v souvislosti se **stavbou dálnice nebo silnice I. třídy**, se postupuje dle § 3b zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury (dále jen „**liniový zákon**“), přičemž dle § 3b odst. 6 liniového zákona je vyloučena možnost poskytnout za zřízení těchto práv peněžité nebo jiné plnění. Takto se postupuje i v případech, kdy se věcné břemeno zřizuje z důvodu

¹⁵⁾ Tento postup vyplývá z důvodové zprávy k zákonu č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, kdy „**Z hlediska objektivit je proto navržen jiný přístup k ocenění v případě oceňování užítu ze zřizovaného věcného břemene a jiný přístup k ocenění újmy plynoucí z věcného břemene nebo jiného omezení vlastnického práva v případě ocenění nemovité věci zatížené tímto právem jako závady na nemovité věci. Ocenění věcného břemene nebo jiného věcného práva zřízeného k nemovité věci ze zákona jako závady nově samostatně upravuje ustanovení § 16c zákona o oceňování majetku.**“

¹⁶⁾ Viz důvodová zpráva k zákonu č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Pro určení ceny nemovité věci zatížené věcným břemenem nebo jiným právem obdobným služebnosti nebo reálnému břemenu, které bylo zřízeno jinak než věcným břemenem (např. ochranná nebo bezpečnostní pásma), bylo nově upraveno ocenění těchto zatížení jako závady na nemovité věci.*“

¹⁷⁾ **Silniční pozemek, včetně pomocného silničního pozemku, je definován v ustanovení § 11 zákona č. 13/1997 Sb., dále i podle § 12, 14 a 15.** Členění technické infrastruktury je uvedeno například v § 10 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., § 1 zákona č. 416/2009 Sb., § 2 odst. 2 zákona č. 127/2005 Sb.

¹⁸⁾ Způsob provádění rýh (např. pažení výkopů apod. – viz. ČSN EN 1610 Provádění stok a kanalizačních přípojek a jejich zkoušení. Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2017, 36 s. Třídící znak 756114.) závisí na významu a rozměrech rýhy, druhu podloží hornin a na dalších místních podmínkách.

¹⁹⁾ ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Praha: Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2020, 36 s. Třídící znak 736005. Výkopová technologie: „*Způsob ukládání vedení inženýrských sítí do země s užitím dočasně otevřené výkopové rýhy. Výkopovou technologií dochází k narušení povrchu a konstrukce chodníků nebo komunikací nebo veřejného prostranství atd. v souvislém pásu, přičemž dochází k narušení normální (obvyklé) funkce veřejného prostoru a při jejich ukládání do prostoru již alespoň částečně inženýrskými sítěmi využitého i k možnému ovlivnění již uložených vedení zejména z hlediska možné změny velikosti nebo způsobu jejich pevnostního namáhání.*“

²⁰⁾ ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Praha: Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2020, 36 s. Třídící znak 736005. Bezvýkopová technologie: „*Způsob ukládání vedení inženýrských sítí do země bez užití výkopové rýhy. Ovlivnění prostoru, do něhož jsou inženýrské sítě ukládány, závisí na druhu použité bezvýkopové technologie.*“

přeložky inženýrské sítě (vyvolané stavbou dopravní infrastruktury) ve prospěch oprávněného, který není státní institucí.

Čl. 15 **Ocenění závady na nemovité věci**

1. Zatěžuje-li nemovitou věc věcné břemeno nebo právo zřízené jinak než jako právo odpovídající věcnému břemenu (dále jen "**závada**"), snižuje cena této závady v případě určování ceny nemovité věci její hodnotu (§ 16b ZOM). V případě, kdy kupujícím majetku zatíženého VB je osoba, v jejíž prospěch je VB zřízeno, je vždy nutno provést úvahu a vyhodnocení, zda od ceny majetku odečítat cenu VB, a to především s ohledem na skutečnost, zda bude existence VB při koupi majetku zachována, kdy bylo VB zřízeno/kdy za ně bylo zapláceno apod. Zároveň je třeba dbát legislativy např. Občanský zákoník apod. Závada se ocení v závislosti na výši ceny roční újmy vlastníka nemovité věci související s tímto zatížením při zohlednění doby jejího trvání (§ 39c vyhlášky).
2. **Za závadu se nepovažuje: právo, které podstatně neomezuje** vlastnické, užívací nebo požívací právo k nemovité věci a nemá tak **významný vliv** na výši její ceny; zástavní právo; zadržovací právo; nájem; pacht; právo stavby.
3. Výše roční újmy se určí jako rozdíl mezi výší ročního užitku plynoucího z nemovité věci bez zatížení závadou a výší ročního užitku z nemovité věci se zatížením závadou. Celková cena závad zatěžujících nemovitou věc se určuje v závislosti na počtu let jejich dalšího trvání, podle ustanovení oceňovací vyhlášky ve znění platném ke dni ocenění (§39c).
4. Celková cena souhrnu závad zatěžujících nemovitou věc nesmí činit více jak 80 % určené ceny nemovité věci.

Čl. 16 **Ochranná pásma**

1. Rozsah ochranných pásem elektrizační soustavy vyplývá z ustanovení § 46 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění (dále jen „**energetický zákon**“).
2. Rozsah ochranných pásem plynárenských zařízení vyplývá z ustanovení § 68 energetického zákona.
3. Rozsah ochranných pásem zařízení pro výrobu či rozvod tepelné energie vyplývá z ustanovení § 87 energetického zákona.
4. Rozsah ochranných pásem telekomunikačních zařízení vyplývá z ustanovení § 102 zákona č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích.
5. Rozsah ochranných pásem rádiového zařízení a rádiového směrového spoje se řídí ustanovením § 103 zákona č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích.
6. Rozsah ochranných pásem vodovodních řadů a kanalizačních stok vyplývá z ustanovení § 23 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích).

Čl. 16a **Bezpečnostní pásma**

Rozsah bezpečnostních pásem plynárenských zařízení vyplývá z ustanovení § 69 energetického zákona.

Díl pátý Pronájem (pacht) nemovitých věcí

Čl. 17 Postup při určování obvyklého nájemného

1. Určení obvyklého nájemného nemovitých věcí vychází z analýzy nájemního trhu obdobných nemovitých věcí při analogické aplikaci příslušných ustanovení v Čl. 3.
2. V případě, že nelze z objektivních důvodů obvyklé nájemné určit porovnáním na základě realizovaných pronájmů, lze při ocenění vycházet z analýzy dosud nerealizovaných nabídek pronájmů srovnatelného majetku (nabídkových cen nájemného). Současně by v takovém případě mělo být provedeno i určení nájemného odvozením z obvyklé ceny pronajímaného majetku.

Vycházet pouze z analýzy nabídkových cen nájemného lze z důvodu hospodárnosti v případě vlastního ocenění za předpokladu, že existuje stabilizovaný trh nájemného srovnatelného majetku s dostatečnou vypovídací schopností ve shodné lokalitě, nebo v případě pronájmu majetku relativně malé hodnoty. Při nedostatku relevantních podkladů pro srovnání lze postupy uvedené výše kombinovat.

3. V odůvodněných a výjimečných případech při ocenění dle odst. 1 až 2, např. jedná-li se o pronájem specifického druhu majetku, je možné vycházet minimálně ze tří nabídek, případně lze při tomto porovnání využít i obdobné nájemní vztahy v širší lokalitě. V těchto specifických případech je nezbytné ve výsledné ceně tyto skutečnosti zohlednit. Tyto případy by měly být vždy zdůvodněny a doloženy kroky opravňujícími k tomuto postupu.
4. Nelze-li obvyklé nájemné na trhu určit porovnáním (obdobné nemovité věci nejsou v daném místě a čase pronajímány ani k pronájmu nabízeny nebo jen ojediněle), odvodí se nájemné z ceny nemovité věci, která má být pronajata. Cena těchto nemovitých věcí se určí u pozemků postupem dle čl. 5 (resp. 6) a u staveb dle čl. 8 (resp. 9 nebo 10).
5. Roční obvyklé nájemné se v případě postupu dle odst. 4 stanoví ve výši 4 % až 7 %²¹⁾ z obvyklé ceny nemovité věci podle vyhodnocení pronajímané nemovité věci, zejména z hlediska atraktivity místa, ve kterém se nachází (výhodnost polohy), druhu nemovité věci a způsobu jejího využití. U zemědělských a lesních pozemků se uvažuje tato sazba ve výši 2 % až 4 %. Vyšší procento lze z obvyklé ceny nemovité věci použít pouze při zdůvodnění takového postupu odkazem na konkrétní podklady použitelné pro porovnávací metodu.
6. V případě vyčíslení úhrady za bezesmluvní užívání nemovité věci se postupuje analogicky dle odstavce 4 až 5 s respektováním aktuální judikatury.²²⁾
7. Postup podle odst. 1 až 6 se nepoužije pro zjištění obvyklého nájemného za pronájem pozemků podléhajících regulaci ve smyslu příslušného Výměru MF²³⁾, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami. V těchto případech se za nájemné považuje maximální cena podle tohoto výměru MF v platném znění.

Čl. 18 Postup při určování obvyklého pachtovného

V případě určování obvyklého pachtovného, jako specifického druhu nájemného, se postupuje analogicky dle Čl. 17, zejména s ohledem na předpokládanou míru užítu z předmětu pachtu.

²¹⁾ BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. II. doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2021. ISBN 978-80-7623-066-8; 10.6 K nájemnému z pozemků, str. 514.

²²⁾ Např. usnesení Ústavního soudu ze dne 28. července 2020, sp. zn. IV. ÚS 2124/19.

²³⁾ Nájemné z pozemků veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a slouží zejména jako občanské vybavení pro veřejnou správu, soudy, státní zastupitelství, policii, vězeňskou službu, pro ochranu obyvatelstva, pro sport, školy, předškolní a školská zařízení, pro kulturu, pro zdravotnictví a sociální služby. Maximální ceny platí pouze pro pronájmy ve veřejném zájmu, kdy je nájemné hrazeno ze státního rozpočtu, státního fondu, příspěvkové organizace zřízené organizační složkou státu, státních finančních aktiv nebo z rezervního fondu organizační složky státu, z rozpočtu kraje nebo obce.

Čl. 19

Nájemné za užívání pozemku pro umístění reklamních zařízení apod.

1. Nájemné za užívání pozemku, v rozsahu nezbytném k umístění a bezpečnému ukotvení reklamního zařízení – billboardu, které se neurčí na základě analýzy nájemního trhu, činí:

Praha	40 000 - 45 000 Kč/ks/rok
Brno, Ostrava	30 000 - 35 000 Kč/ks/rok
Krajská města	20 000 - 25 000 Kč/ks/rok
bývalá okresní města	15 000 - 20 000 Kč/ks/rok
ostatní obce	10 000 Kč/ks/rok

Jde-li o pozemek u dálnice, násobí se uvedené ceny koeficientem 2,0.

Pokud je na pozemku umístěno oboustranné reklamní zařízení, násobí se určená cena ještě koeficientem 1,2 pro neosvětlená zařízení; u osvětlených zařízení se cena může zvýšit ještě o dalších max. 20 %.

2. Pro zjištění nájemného za pozemek při umístění smartboardu se postupuje podle odst. 1 a výsledná částka se vynásobí koeficientem 1,3 až 1,5.
3. Pro zjištění nájemného za pozemek při umístění bigboardu se postupuje podle odst. 1 a výsledná částka se vynásobí koeficientem 1,5 až 2,0.
4. Pro zjištění nájemného za pozemek při umístění megaboardu se postupuje podle odst. 1 a výsledná částka se násobí koeficientem 2,0 až 2,5.
5. Standardní rozměr billboardu činí 5,1 x 2,4 m, smartboardu činí 3 x 6 m, bigboardu činí 3,6 x 9,6 m a megaboardu činí 12x 6 m a 24 x 8 m.
6. Nájemné za užívání stavby, v rozsahu nezbytném k umístění a bezpečnému ukotvení reklamního zařízení, se stanoví v rámci cenového intervalu podle odst. 1 bez dalších úprav.
7. V případě jiných rozměrů reklamních zařízení, než je uvedeno v odst. 5, se výše nájemného za užívání pozemku či stavby odvodí poměrným způsobem z plochy tohoto reklamního zařízení a standardní plochy billboardu (12,24 m²) v rámci cenového intervalu podle odst. 1 bez dalších úprav.

ČÁST TŘETÍ Majetková práva

Čl. 20 Ocenění majetkových práv

Oceňování práv vyplývajících z průmyslových práv a práv na označení a výrobně technických poznatků, některých majetkových práv souvisejících s právem autorským a práv pořizovatele databáze se provádí ve smyslu ustanovení § 17 ZOM.

ČÁST ČTVRTÁ Movité věci

Čl. 21 Oceňování movitých věcí

1. Základním předpokladem pro zjištění obvyklé ceny nebo tržní hodnoty je provedení analýzy trhu.
2. Analýza trhu poskytuje informaci, zda se na trhu obchoduje se stejnými nebo obdobnými movitými věcmi jako je majetek, který je předmětem ocenění.
3. Pokud se v daném místě a čase prodává zboží totožné s oceňovaným majetkem, postupuje se takto:

- a) na různých prodejních místech se zjistí prodejní ceny,
 - b) zjistí se co největší počet prodejních cen v závislosti na rozsáhlosti prodejní sítě v daném místě,
 - c) počet prodejů pro zjištění obvyklé ceny nebo tržní hodnoty je zpravidla 6,
 - d) určí se interval nejčastěji prodejem dosažených cen v daném místě a čase a stanovenou průměrnou hodnotu pro danou entitu lze považovat za cenu obvyklou nebo za tržní hodnotu,
 - e) obvyklá cena nebo tržní hodnota stanovená na základě analýzy trhu se převezme pro oceňovaný majetek bez další úpravy pouze tehdy, pokud doba od jeho pořízení není delší než 1 rok; v ostatních případech se určí tzv. „časová hodnota“ oceňovaného majetku,
 - f) časová hodnota oceňovaného majetku je obvyklá cena nového majetku upravená o částku odpovídající jeho fyzickému a morálnímu opotřebení.
4. Pokud se na trhu nevyskytuje totožné zboží, ale pouze zboží podobné oceňovanému majetku, postupuje se takto:
- a) určí se obvyklá cena prodávaného zboží obdobným postupem podle předchozího odst. 3,
 - b) stanoví se kritéria porovnání prodávaného zboží a oceňovaného majetku,
 - c) kritéria musí vystihovat nejdůležitější charakteristiky dané věci (např. u elektrospotřebičů především výkon, spotřebu energie, bezpečnost; u nábytku materiál, náročnost na údržbu, vzhled apod.),
 - d) kritériím stanoveným pro porovnání je odborným posouzením přidělena váha jejich vlivu na cenu,
 - e) určovaná cena oceňovaného majetku je cena podobného majetku upravená na základě vyhodnocení kritérií porovnání a dále upravená o vyhodnocení opotřebení.
- Uvedený postup při určování obvyklé ceny pro ocenění movitých věcí se nevyžaduje při oceňování drobných movitých věcí (např. nádobí, nářadí, textilní výrobky). Ocenění se v těchto případech provede odborným odhadem (tržní hodnota).
5. Pokud se na trhu se stejným nebo podobným zbožím jako je oceňovaný majetek neobchoduje, postupuje se takto:
- a) Je-li známa pořizovací cena oceňovaného majetku, převede se na cenovou úroveň běžného roku:
 - k převodu se použije index změn cen příslušné skupiny vykazovaný ČSÚ za období od roku pořízení majetku ke dni ocenění,
 - výsledná částka, vyjadřující pořizovací cenu oceňovaného majetku v cenové úrovni běžného roku, se upraví o míru jeho fyzického a morálního opotřebení odborným odhadem,
 - při odhadu opotřebení se vychází především ze skutečného stavu majetku, jeho stáří je pouze pomocnou informací.
 - b) Není-li známa pořizovací cena oceňovaného majetku, použije se nákladově ziskový výpočet:
 - náklady na pořízení se kalkulují v běžných cenách,
 - k nákladům se připočte zisk v rozmezí 10 % až 15 % z nákladů na pořízení,
 - určená cena se upraví o odborný odhad opotřebení podle stavu oceňovaného majetku.
- Postup podle písm. a) a b) se neuplatní u drobných movitých věcí. Ocenění se provede v těchto případech odborným odhadem.
6. Uvedený postup při určování obvyklé ceny nebo tržní hodnoty se nevyžaduje při ocenění drobných movitých věcí vedených v operativní evidenci (např. nádobí, nářadí, textilní výrobky, audiovizuální nosiče, kožená galanterie). Ocenění se provede k tomu jmenovanou komisí.

7. Movité věci, nabyté dle příslušných ustanovení právních předpisů, mohou být nabízeny k prodeji za cenu minimálně ve výši, která je uvedena v usnesení příslušného soudu za předpokladu naplnění ustanovení § 22 odst. 2 ZMS. V situacích, kdy nabídka převyšuje poptávku po dané věci na relevantním trhu (např. obecně dostupné genericky určené zboží), tak se minimální cena při nabízení k prodeji nenavýšuje nad úroveň obvyklé ceny.

ČÁST PÁTÁ Cenné papíry

Čl. 22

Oceňování cenných papírů obchodovaných na regulovaném trhu, zahraničním regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu se provádí ve smyslu ustanovení § 19 ZOM.

Čl. 23

Oceňování cenných papírů neobchodovaných na regulovaném trhu, zahraničním regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu a cenných papírů nepřijatých k obchodování na těchto trzích se provádí ve smyslu ustanovení § 20 ZOM.

ČÁST ŠESTÁ Ostatní majetek

Čl. 24

Oceňování platebních prostředků a platebních karet, cenin a vkladů se provádí ve smyslu ustanovení § 21 ZOM.

Čl. 25

Oceňování pohledávek a dluhů, nároků ze životního pojištění a penzijního připojištění se státním příspěvkem se provádí ve smyslu ustanovení § 22 ZOM.

Čl. 26

Oceňování podílů v obchodních korporacích se provádí ve smyslu ustanovení § 23 ZOM.

Čl. 27

Ocenění živých zvířat pro zavedení do operativní evidence se řídí Metodickým pokynem č. 2/2004 - „Komisionální oceňování movitých věcí a zvířat vedených v operativní evidenci“.

ČÁST SEDMÁ Obchodní závod

Čl. 28

Oceňování obchodního závodu se provádí ve smyslu ustanovení § 24 ZOM.

ČÁST OSMÁ Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 29

1. Cena nemovité věci se může snížit o cenu věcného břemene na ní váznoucího, určenou podle čl. 14 těchto postupů, nejvýše však o 80 % určené ceny nemovité věci.
2. V ceně nemovité věci je možné zohlednit vlivy ekologické zátěže (Čl. 5 odst. 6 písm. d, Čl. 8 odst. 5 písm. f) v rozsahu, vyplývajícím z příslušných ustanovení dle této cenové metodiky (čl. 3 odst. 1 písm. a), případně může být z tohoto důvodu navržen bezúplatný převod z důvodu hospodárnosti. Takovýto postup však musí být doložen průkaznou dokumentací (např. ekologický audit).
3. Při určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty pro účely přímého prodeje, kterým dojde ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby, není důvod omezující vlivy z titulu rozdílného vlastnictví žádným způsobem zohledňovat. Kupní cena stanovená na základě vyhlášky se v těchto případech navýší o srážky provedené z výše uvedených důvodů. Analogicky se postupuje i v případě jiných, principiálně obdobných, přímých prodejů.
4. Je-li oceňovaný pozemek zatížen stavbou, kterou bude nutné odstranit se postupuje následujícím způsobem:

a) cena zjištěná

- i. stavby, u které již bylo nařízeno (soudem či stavebním úřadem) či povoleno její odstranění, případně stavba ve špatném technickém stavu, k jejímuž odstranění se nevyžaduje povolení stavebního úřadu (dále jen „**stavba v demoličním stavu**“) se **cena zjištěná** stavby určí jako obvyklá cena použitého materiálu z jejího odstranění a sníží se o náklady na zbourání a odklizení materiálu, případně o náklady na úpravu terénu. Převýší-li náklady na zbourání a odklizení materiálu, případně úpravu terénu cenu použitého materiálu je cena stavby nulová.
 - ii. stavby, u které nebylo nařízeno či povoleno její odstranění, ale dle objektivních zjištění se jedná o stavbu v havarijním technickém stavu, která svým závadným stavem ohrožuje život či zdraví osob, bezpečnost anebo životní prostředí a jejíž rekonstrukce již není účelná a ze stavu stavby je zcela zřejmé, že odstranění stavby je nevyhnutelné se zohlední stav stavby zejména opotřebením stavby, koeficientem vybavení stavby K₄, Indexem omezujících vlivů pozemku „I_o“ a/nebo Indexem polohy I_p Indexem trhu s nemovitými věcmi „I_T“²⁴, přičemž je nutno dbát na to, aby se zohlednění stavu stavby nebylo použito opakovaně²⁵
- b) v případě **obvyklé ceny/tržní hodnoty** (nepodaří-li se v první řadě dohledat obdobné vzorky pro porovnání, tj. pozemky s obdobnou závadou), se od ceny určené porovnáním pozemků bez této závady odečtou konkrétní předpokládané náklady na odstranění stavby v demoličním stavu a dále se zohlední časová prodleva s užíváním pozemku a z ní vyplývající újma srovnatelná s ušlým nájemným, případně náklady nutné na zabezpečení takové stavby před vniknutím cizích osob. V případě odečtení nákladů dle předchozí věty nelze cenu pozemku ze stejného důvodu dále snižovat pomocí koeficientů porovnání.

Čl. 30

1. Cena stavby, která je kulturní památkou, se určí dle § 24 vyhlášky.
2. Při určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty kulturní památky lze zohlednit též její historický význam či jedinečnost stavby, vždy však v kontextu se stávající nákladovostí oceňované

²⁴ Příloha č.3 tabulky č.1, č.2, č.3 a č.4 oceňovací vyhlášky

²⁵ například. znak č. 6 Ostatní neuvedené v Indexu omezujících vlivů a zároveň znak č. 11 Vlivy ostatní neuvedené v Indexu polohy;

stavby. Toto zohlednění je nezbytné vždy zdůvodnit a doložit relevantním vyjádřením odborného útvaru organizace, jejíž kompetenci oceňovaná kulturní památka podléhá.

3. Při výpočtu opotřebení stavby, která je kulturní památkou, se přihlédně ke konstrukcím a vybavení, které jsou uměleckým nebo uměleckořemeslným dílem, popřípadě jsou tato díla jejich součástí. U těchto děl se opotřebení neuvažuje. Je-li dílo poškozeno, je nutné oprávněnost uplatněného snížení ceny doložit.

Čl. 31

Nemovitá věc ve spoluvlastnictví se ocení jako celek analogicky dle příslušných ustanovení části druhé a z výsledné ceny se vypočte příslušný spoluvlastnický podíl. Při fázi dokončování realizace spoluvlastnických podílů je pak nutné provést kontrolu, zdali nedošlo v mezidobí k případnému prodeji dalších spoluvlastnických podílů předmětné nemovitosti, neboť pro dodržení zákonných podmínek nesmí být kupní cena spoluvlastnického podílu ÚZSVM, s ohledem na velikost podílu, nižší než kupní cena v mezidobí realizovaných spoluvlastnických podílů. Ve výsledné ceně je možné, v odůvodněných případech a na základě relevantního zdůvodnění, zohlednit výši spoluvlastnického podílu.

Čl. 32

Zhodnocení stavby v podílovém spoluvlastnictví České republiky rekonstrukcí, adaptací či obdobnými úpravami, realizovanými na náklady spoluvlastníka (třetí osoby), nebo nájemce, jimiž došlo k prodloužení životnosti stavby nebo zvětšení plochy či obestavěného prostoru, se ocení jako rozdíl ceny stavby před zhodnocením (ke dni vydání stavebního povolení nebo zahájení stavebních prací) a ceny stavby bezprostředně po jejím zhodnocení (ke dni vydání kolaudačního rozhodnutí nebo faktického ukončení stavebních prací) podle čl. 10 odst. 1.

Čl. 33

Při určení počtu obyvatel v obci se vychází ze statistických údajů zveřejněných na internetových stránkách Českého statistického úřadu o počtu obyvatel v obcích, a to k 1. lednu kalendářního roku předcházejícího kalendářní rok, ke kterému se ocenění provádí.

Čl. 34

1. Výsledná celková zjištěná cena se zaokrouhlí na desetikoruny.
2. Při vlastním ocenění dle této cenové metodiky by měly být při prodeji a pronájmu majetku zohledněny i nezbytné náklady Úřadu, spojené s touto činností, a to při respektování obecných principů hospodárnosti.

Čl. 35

1. Tyto postupy nabývají platnosti a účinnosti dnem zveřejnění na intranetových stránkách ÚZSVM v rubrice „Cenová problematika“, není-li stanoveno jinak.
2. Pokud byla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene k pozemku, kde je ČR – ÚZSVM podílovým spoluvlastníkem, před účinností Změny č. 8 těchto postupů, a její znění není v souladu s pravidly uvedenými v Čl. 14 odst. 5 ve znění po 1. červenci 2022, postupuje se při stanovení ceny věcného břemene k podílu na pozemku dle pravidel uvedených v dané smlouvě o smlouvě budoucí.

Změna č. 1 (Čl. 5 odst. 3) byla provedena ke dni 16. srpna 2017.²⁶⁾
 Změna č. 2 byla provedena ke dni 12. října 2017.²⁷⁾
 Změna č. 3 (Čl. 14 odst. 8) byla provedena ke dni 13. července 2018.
 Změna č. 4 (Čl. 18 odst. 7, Čl. 20 odst. 7, Čl. 32) byla provedena ke dni 1. června 2020.²⁸⁾
 Změna č. 5 (Čl. 1, 3 – 8, 10 – 15, 17, 20 – 24, 26, 28 – 30) byla provedena ke dni 1. ledna 2021.²⁹⁾
 Změna č. 6 (Čl. 1 odst. 3 a 4; Čl. 3 odst. 1, 2 a 6; Čl. 5 odst. 3; Čl. 6 odst. 1; Čl. 8 odst. 3, Čl. 14, Čl. 14a – nový, Čl. 15) byla provedena ke dni 1. července 2021.³⁰⁾
 Změna č. 7 (Čl. 4 odst. 2. písm. a; Čl. 4 odst. 5; Čl. 14 odst. 5; Čl. 17 odst. 5; Čl. 31) byla provedena ke dni 1. ledna 2022.³¹⁾
 Změna č. 8 (Čl. 14 - úprava odst. 5, Čl. 29 nový odst. 4; Čl. 35 nový odst. 2) byla provedena ke dni 1. července 2022.³²⁾
 Změna č. 9 (Čl. 14a – úprava vzorce v odst. 2 a odst. 8) byla provedena ke dni 1. ledna 2023.³³⁾
 Změna č. 10 (Čl. 4 odst. 2 písm. a) a Čl. 14 odst. 6 – doplněno rozhodnutí o povolení záměru, v Čl. 4 odst. 2 nová p. p. č. 5), v Čl. 17 odst. 7 nová p. p. č. 19) byla provedena ke dni 1. ledna 2024.³⁴⁾
 Změna č. 11. (čl. 3, odst. 1 písm. h), p.p.č. 4. pojem HB index nahrazen ČSOB Index bydlení; čl. 4 odst. 5 písm. g) definice zastavěného stavebního pozemku dle § 2 odst.1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. nahrazena definicí dle §12 c) zákona č. 283/2021 Sb., včetně nového znění; čl. 14, 14a, 15 zestručněn postup ocenění věcných břemen, ev. zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu, ev. ocenění závady na nemovité věci; čl. 14 odst. 4 přidáno „vyjma zákonných“ včetně odkazu v p.p.č. 10; čl. 14 přidán odst. 5. Cena za zřízení práva zákonných věcným břemen včetně odkazu na metodiku v p.p.č. 12 a 13; čl. 14 přemístěn z čl. 14a odst. 9 týkající se ochranných pásem včetně odkazu na metodiku v p.p.č. 14 a 15; čl. 14a odst. 1 p.p.č. 16 definice dle zákona č. 183/2006 Sb. nahrazena definicí zákona č. 283/2021 Sb.) byla provedena ke dni 1.července 2024 ³⁵.
 Změna č.12: ve článku 1 odst. 2 byla vložena poznámka pod čarou č. 1 „Realizace majetku formou veřejné dražby se v poměrech Úřadu s účinností od 1. 1.2025 neprovádí“ článek č. 14a odst. 6 byl změněn název zákona č. 416/2009 Sb. na „o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury“, ve článku č. 14a byla vymazána část poznámky pod čarou č. 16 část textu: „Využívání silničních pozemků pro umístění vedení inženýrských sítí je, dle odst. 6, písm. d) ustanovení § 25 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zvláštním užíváním dálnice, silnice a místní komunikace“ neboť bylo ze zákona č. 13/1997 Sb. bez náhrady vypuštěno, ve článku 29. byl odstavec 4 nahrazen odstavci 4a, 4ai a 4b, byla upravena poznámka pod čarou č. 24 a přidána poznámka pod čarou č. 25; byla provedena ke dni 1. ledna 2025³⁶.

Vydal: odbor Majetkové metodiky
 Ke dni: 01.01.2025

²⁶⁾ UZSVM/A/38279/2017-OMMM

²⁷⁾ UZSVM/A/40338/2017-OMMM

²⁸⁾ UZSVM/A/18435/2020-OMMP

²⁹⁾ UZSVM/A/59818/2020-OMM

³⁰⁾ UZSVM/A/27489/2021-OMM

³¹⁾ UZSVM/A/59371/2021-OMM

³²⁾ UZSVM/A/24500/2022-OMM

³³⁾ UZSVM/A/61481/2022-OMM

³⁴⁾ UZSVM/A/433/2024-OMMP

³⁵⁾ UZSVM/A/73728/2024-OMMP

³⁶⁾ UZSVM/A/358440/2024-OMMP



Ev. č.: UZSVM/H/595921/2025

Č.j.: UZSVM/H/587463/2025-HMSU

Příloha č. 8 Rámcové dohody

Seznam příslušných pracovišť objednatele – místo plnění

- odbor Hospodaření s majetkem státu Územního pracoviště Hradec Králové se sídlem Horova 180/10, 502 06 Hradec Králové, pro okres: Hradec Králové
- odbor Odloučené pracoviště Havlíčkův Brod se sídlem Štáflova 2003, 580 02 Havlíčkův Brod, pro okres: Havlíčkův Brod
- samostatné oddělení Jičín se sídlem Denisova 1073, 506 14 Jičín, pro okres: Jičín
- odbor Odloučené pracoviště Náchod se sídlem Raisova 2055, 547 01 Náchod, pro okresy: Náchod, Rychnov nad Kněžnou
- odbor Odloučené pracoviště Pardubice se sídlem Jiráskova 20, 532 02 Pardubice, pro okresy: Pardubice, Chrudim
- samostatné oddělení Semily se sídlem Bítouchovská 1, 513 14 Semily, pro okres: Semily
- odbor Odloučené pracoviště Svitavy se sídlem Milady Horákové 6, 568 02 Svitavy, pro okresy: Svitavy, Ústí nad Orlicí
- odbor Odloučené pracoviště Trutnov se sídlem Horská 5, 541 18 Trutnov, pro okres: Trutnov