

SMLOUVA

o zřízení věcného břemene – služebnosti inženýrské sítě

kterou uzavřely níže uvedené smluvní strany:

1.1.

Jaroslav Zavadil DiS.



a

1.2.

Městská část Praha-Libuš

se sídlem Libušská 35/200, Libuš, 142 00 Praha 4

zastoupená starostou Mgr. Jiřím Koubkem

IČ: 00231142, DIČ: CZ 00231142

bankovní spojení: ČS a.s. Praha 4, č. účtu: 29022 - 2000691349/0800

(dále též jako „povinný“)

uzavírají podle ustanovení § 1267 a násl. občanského zákoníku tuto

SMLOUVU O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE – SLUŽEBNOSTI INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

I.

- 1) Na základě výpisu údajů z katastru nemovitostí je povinný uveden jako správce nemovitostí ve vlastnictví obce, Hlavního města Prahy, zapsané na listu vlastnictví č. 530 pro k. ú. Písnice, obec Praha, **pozemku parc. č. 155/6** (dále též „**služebná nemovitost**“).
- 2) Oprávněný je vlastníkem **pozemku parc. č. 134** v k. ú. Písnice, zapsaného na listu vlastnictví č. 89 pro k. ú. Písnice, obec Praha (dále též „**panující nemovitost**“).
- 3) Oprávněný realizoval na pozemku parc. č. 155/6 v k. ú. Písnice, obec Praha se souhlasem povinného stavbu plynovodní přípojky. Na předmětnou stavbu byl vydán územní souhlas Odborem výstavby Úřadu Městské části Praha 12, č. j.: P12 7973/2014/OVY ze dne 8. 4. 2014.
- 4) Oprávněný prohlašuje, že je investorem stavby plynovodní přípojky na pozemku parc. č. 155/6 v k. ú. Písnice, obec Praha.

II.

- 1) Povinný za podmínek ujednaných v této smlouvě tímto zřizuje věcné břemeno – služebnost inženýrské sítě, stavby plynovodní přípojky na služebné nemovitosti parc. č. 155/6 v k. ú. Písnice, obec Praha, ve prospěch panující nemovitosti, pozemku parc. č. 134 v k. ú. Písnice, obec Praha, uvedených shora

v článku I. této smlouvy o zřízení věcného břemene, pro oprávněného a každého dalšího vlastníka této nemovitosti, na dobu neurčitou, spočívající v právu zřízení, užívání plynovodní přípojky a vstupu na pozemek za účelem údržby, oprav a odstranění havárií na této přípojce. Průběh věcného břemene je zachycen v geometrickém plánu č. 1429-163/2018, vypracovaný společností 3G Praha s.r.o., Na Dlážděnce 348/42, 180 00 Praha 8, který je nedílnou součástí této smlouvy o zřízení věcného břemene.

- 2) Oprávněný s takto definovaným věcným břemenem souhlasí a právo odpovídající tomuto věcnému břemeni přijímá. Povinný prohlašuje, že si je vědom své povinnosti toto právo strpět a nerušit.

III.

- 1) Smluvní cena za zřízení věcného břemene je stanovena na základě znaleckého posudku č. 75/2018 ze dne 14. 6. 2018 zpracovaný za tím účelem soudním znalcem Dipl. Ing. Milanem Babickým, Na Květnici 390, 251 68 Kamenice - Nová Hospoda, dle zadání povinného na náklady oprávněného. Cena věcných břemen je bez DPH. DPH bude k ceně připočteno.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že oprávněný zaplatí povinnému cenu věcného břemene ve výši 1 974 Kč plus 21% DPH 414,54 Kč, celkem 2 388,54 Kč, a cenu za vypracování znaleckého posudku ve výši 2 800 Kč plus 21% DPH 588 Kč, celkem 3 388 Kč. **Celkem: 5 776,54 Kč s DPH** a to na základě faktury, kterou povinný vystaví oprávněnému do 15 dnů ode dne doručení oznámení příslušným Katastrálním úřadem o nabytí právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy.

IV.

- 1) Oprávněný se zavazuje, že při výkonu svého práva bude postupovat s péčí řádného hospodáře tak, aby na majetku povinného nedošlo ke škodám. Případné škody, vzniklé z titulu výkonu svého oprávnění dle této smlouvy na majetku povinného, se oprávněný zavazuje povinnému nahradit podle platných právních předpisů.
- 2) Oprávněný se zavazuje, že v případě provádění výkopových a stavebních prací (s výjimkou havarijních situací), oznámí povinnému termín vstupu na předmětné pozemky s měsíčním předstihem. V případě havarijní situace tuto skutečnost oznámí povinnému bez zbytečného odkladu.

V.

- 1) Ke vzniku věcného břemene je nutný vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, (dále jen „vklad“).
- 2) Tento vklad se zavazuje provést povinný na náklady oprávněného z věcného břemene, k čemuž mu tímto oprávněný uděluje výslovně plnou moc.

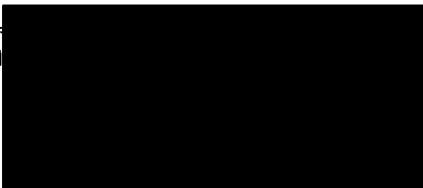
VI.

- 1) Smluvní strany se zavazují zdržet se jednání, které by se svým účelem přičilo účelu této smlouvy o zřízení věcného břemene a zřízenému věcnému břemenu, jakož i jiným smluvním ujednáním, uzavřeným v souvislosti se zřízeným věcným břemenem.
- 2) K zániku věcného břemene může dojít pouze písemnou dohodou obou smluvních stran a z důvodů uvedených v zákoně.

VII.

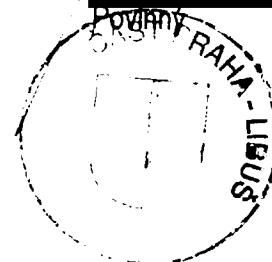
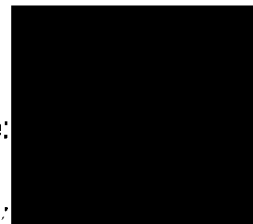
- 1) Tato smlouva o zřízení věcného břemene nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem stanoveným podle platných právních předpisů.
- 2) Pokud se něco v této smlouvě ukáže neplatným, či to bude bránit vkladu práva odpovídajícího věcnému břemenu, neznamená to zánik smlouvy, ale strany se dohodnou podle zásad poctivého obchodního styku o nahrazení textu jiným, sledujícím stejný účel nebo o doplnění podkladů pro Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
- 3) Tato smlouva o zřízení věcného břemene se vyhotovuje ve 3 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení, zbývající vyhotovení je určeno pro zápis práva odpovídající věcnému břemenu do katastru nemovitostí.
- 4) Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé k právním úkonům, že se seznámily s celým jejím obsahem včetně příloh a s tímto obsahem souhlasí; dále smluvní strany prohlašují, že tato smlouva o zřízení věcného břemene byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle, nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a že jim nejsou v době podpisu známy okolnosti, které by mohly omezit její obsah a účinnost.
- 5) Tato smlouva bude zapsána do centrální evidence smluv. Smluvní strany prohlašují, že veškeré skutečnosti v této smlouvě uvedené, nejsou obchodním tajemstvím a vyslovují souhlas s tím, aby tato smlouva, jakož i její případné dodatky, byla bez dalšího zveřejněna.
- 6) Nedílnými přílohami této smlouvy jsou:
 - Příloha č. 1 – GP č. 1429-163/2018
 - Příloha č. 2 – znalecký posudek č. 75/2018
 - Příloha č. 3 – usnesení Rady MČ Praha-Libuš č. 181/2018 ze dne 9. 7. 2018

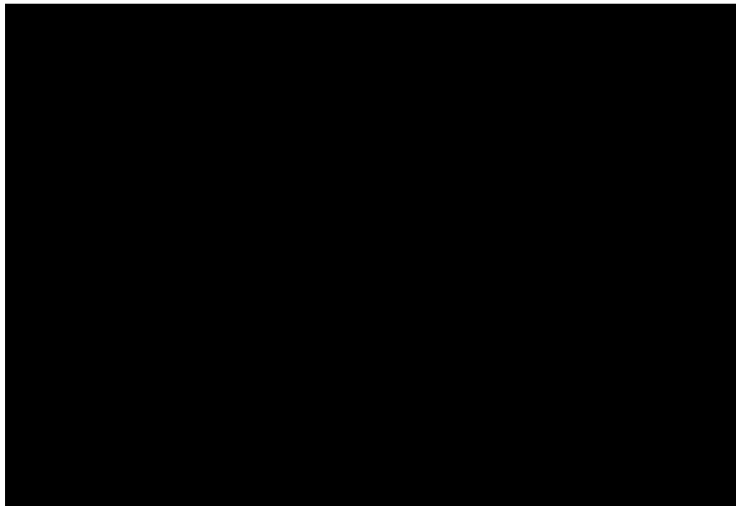
V Praze dne



3. 1. 19

V Praze dne:





VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

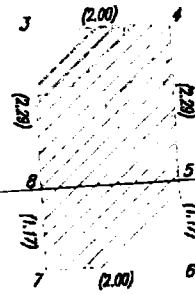
Dosavadní stav			Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Dě přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci	Číslo listu vlastnického	Výměra dílu ha m ²	
134 155/6										134 155/6		89 530		

Oprávněný : dle listiny

Druh věcného břemene : dle listiny

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil důvěrný oprávněný zeměměřičský inženýr:		Státního ověřil důvěrný oprávněný zeměměřičský inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing. Ivan Majorník		Jméno, příjmení: Ing. Ivan Majorník	
	Číslo položky seznamu důvěrně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 2711/2015		Číslo položky seznamu důvěrně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 2711/2015	
	Dne: 20.4.2018 Číslo: 118/2018		Dne: 25.4.2018 Číslo: 133/2018	
	Náležitosti a přesnost odpovídá právním předpisům.		Tento státního odpovědně geometrický plán v elektronické podobě uložený v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: 3G Praha s.r.o. Na Dlážděnce 348/42 Praha 8 - Troja	Katastrální úřad souhlasí s očištěním parcel.			
Číslo plánu: 1429-163/2018 Okres: Hlavní město Praha Obec: Praha Kat. území: Přisnice Mapový list: Praha 6-7/21	KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha Ing. Ludmila Hozová PGP-1971/2018-101 2018.04.24 12:38:11 CEST			
Dosavadním vlastním posuzováním byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny příslušným způsobem.				

155/6



o
154

o
134

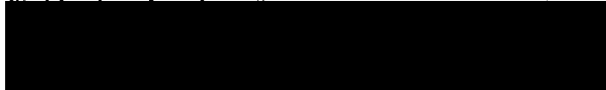
Seznam souřadnic (S-JTSK)
Souřadnice pro zápis do KN

Č. bodu	Y	X	kód kv.
3	740691.23	1054126.74	3
4	740689.23	1054126.60	3
5	740689.07	1054128.88	3
6	740688.99	1054130.05	3
7	740690.99	1054130.19	3
8	740691.07	1054129.02	3

o
133

o
132

Dipl.Ing. Milan Babický – autorizovaný inženýr pro pozemní stavby



Znalecký posudek č. 75/2018 – věcné břemeno plynovodní přípojky

ZNALCKÝ POSUDEK č. 75/2018

V Praze dne : 14.06.2018

Vypracoval: Dipl. Ing. Milan Babický
autorizovaný inženýr

ZNALCKÝ POSUDEK **č. 75/2018** **z oboru ekonomika**

Předmět posudku:

Předmětem posudku je zjištění obvyklé hodnoty věcného břemene, pro provedení plynovodní přípojky, GP, umístěné v pozemku parc.č. 155/6 o celkové výměře 1479 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, k.ú. Písnice, ulice Na Losách, obec Praha, okr. Hl.město Praha a vyčíslení doporučené výše úhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu dle geometrického plánu č. 1429-163/2018 zpracovaný fy 3G Praha s r.o., Na Dlážděnce 348/42, Praha 8 – Trója. Výše citovaný pozemek je zapsaný na listu vlastnictví LV č. 530, k.ú. Písnice.

Objednatel posudku:

MČ Praha - Libuš

ÚMČ – odbor správy majetku a investic
Libušská 35, 140 00 Praha 4 – Libuš

Objednávka č. 203/2018 ze dne 31.05.2018

Účel posudku:

Účelem tohoto posudku je zjištění hodnoty věcného břemene vybudované stavby plynovodní přípojky, umístěné v pozemku parc.č. 155/6 o celkové výměře 1479 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, k.ú. Písnice, ulice Na Losách, obec Praha, okr. Hl.město Praha a vyčíslení doporučené výše úhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu dle výše uvedeného geometrického plánu č. 1429/163/2018. Znalecký posudek je zpracován v návaznosti na metodiku tohoto zpracování, tj. posoudit stav obvyklých hodnot věcného břemene pozemků v této oblasti k.ú. Písnice s výpočtem dle obvyklých metod tohoto zpracování.

Dipl.Ing.Milan Babický-autorizovaný inženýr pro pozemní stavby
Soudní znalec z oboru stavebnictví, znalec z oboru ekonomika



Číslo posudku č. 75/2018 – věcne břemeno plynovodní přípojky

Termín vyhotovení: 06/2018

Posudek vypracoval: Dipl. Ing. Milan Babický - autorizovaný inženýr
znalec z oboru ekonomika, stavebnictví



Posudek obsahuje: 14 stran textu a předává se
ve: 3 vyhotoveních

OBSAH POSUDKU

A/ N á l e z

- 1. Všeobecné údaje**
- 2. Podklady, předpisy a opatření**
- 3. Dokumentace a skutečnost**

B/ P o s u d e k

- 1. Situace**
- 2. Výpočet pozemku dle § 16 b)**
- 3. Výpočet způsobem věcné renty**

C/ Závěr - pol. 1), 2) - pol. 3) – obvyklá hodnota

D/ Znalecká doložka

E/ Přílohy

A/ NÁLEZ

1. Všeobecné údaje:

Objednavatel:

MČ Praha - Libuš
ÚMČ – odbor správy majetku a investic
Libušská 35, 140 00 Praha 4 - Libuš

Důvod zpracování:

Určení hodnoty věcného břemene v souvislosti se stavbou plynovodní přípojky
- parc.č. 155/6 - ostatní plocha, ostatní komunikace
4,60 m², dle GP č. 1429-163/2018

Stavba:

- **stavba plynovodní přípojky**
dle GP v příloze

Dotčená nemovitost:

pozemek parc.č. 155/6 - ostatní plocha, ostatní komunikace, celková výměra 1479 m²

vše k.ú. Písnice, celková výměra stavby plynovodní přípojky dle citovaného GP činí: **4,60**, ulice Na Losách, Praha 4.

Dotčená část pozemku:

Území dotčené přímo vybudovanou stávající stavbou na pozemku parc.č. 155/6, k.ú. Písnice

Účel znaleckého posudku:

Zjištění hodnoty věcného břemene vybudované stavby plynovodní přípojky, ulice Na Losách, v pozemku parc.č. 155/6, k.ú. Písnice, obec Praha, okres Hl. m. Praha a vyčíslení doporučené výše úhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu dle geometrického plánu.

Vlastnické údaje: Pozemek je ve vlastnictví Magistrátu hl. města Prahy, svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce, Městská část Praha – Libuš, Libušská 35/200, 142 00 Praha 4

2. Podklady, předpisy a opatření:

2.0. Místní šetření dne 03.06.2018, na místě samém

2.1. Objednávka od vlastníka nemovitosti č. 203/2018, ze dne 31.05.2018

- 2.2. Výpis z katastru nemovitostí (LV č. 530), vydaný Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha ze dne 16.05.2018 – informace
- 2.3. Snímek katastrální mapy dotčeného území v M 1:1000
- 2.4. Geometrický plán zobrazující věcné břemeno plynovodní přípojky v pozemku parc.č. 155/6, k.ú. Písnice, zpracovaný 3G Praha, s r.o.
- 2.5. Nový Občanský zákoník platný od 01.01. 2014
- 2.6. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), § 16 b), ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb.
- 2.7. Metodická pomůcka MF k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle § 16 b) zákona č. 151/1997 Sb. (popř. dle původního § 18)
- 2.8. Cenová mapa stavebních pozemků hl.m.Prahy platná od 01.01. 2018
- 2.9. Odborná literatura „Věcná břemena od A do Z“ autorského kolektivu v čele s prof. Ing. Albertem Bradáčem, DrSc.
- 2.10. Nabídky na obdobné pozemky pro srovnávací metodu
- 2.11. Podklady z Realitu 06/2018 – cena pozemku
- 2.13. Ortofotomapa
- 2.13. Fotodokumentace současného stavu
- 2.14. Rozhodnutí odboru výstavby ÚMČ Praha 12, 7973/2014 OVY, ze dne 08.04.2014
- 2.15. Smlouva o zřízení služebnosti inženýrských sítí bez data a podpisu
- 2.16. Cenová mapa pozemků parc.č. 155/6, k.ú. Písnice

3. Dokumentace a skutečnost:

Zpracování dle objednávky MČ Praha 4, č. 203/2018, ze dne 31.05.2018

Určit výši finanční náhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu stavby plynovodní přípojky, umístěné v pozemku parc.č. 155/6 ostatní plocha, ostatní

komunikace, ulice Na Losách, k.ú. Písnice, o ploše 4,60 m², dle GP č. 1429-163/2018.

Nebyla předložena projektová dokumentace stavby. Nebyly předloženy ostatní podklady k tomuto provedení (zápis, fotodokumentace stavby).

1. Určit obvyklou (tržní) cenu věcného břemene plynovodní přípojky, umístěné v pozemku parc.č. 155/6 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o celkové ploše přípojky plynu dle GP o ploše celkem: **4,60 m²** Pozemky jsou užívány jako komunikace, ulice Na Losách.

Na základě výše citovaného usnesení a úkolů v něm uvedený znalec provedl seznámení se současnou situací a stanovisky stran a po prostudování podkladů zahájil práci k získání nezbytných informací, podkladů a dokladů, které by mu umožnily přistoupit k vlastnímu vypracování znaleckého posudku a vyjádřit objektivní závěry vyžádané objednatelem. Znalec požádal vlastníka pozemku o součinnost a poskytnutí některých podkladů a podání písemného stanoviska k projednávané věci. Místní šetření se uskutečnilo dne 03.06.2018, na místě, za účelem ohledání povrchů a provedení fotodokumentace.

Je evidentní, že povrch živičný původních komunikací, byl odstraněn pro realizaci vodovodní a kanalizační přípojky, byl v této části nahrazen novým živičným povrchem. Znalec opatřil informaci z Katastrálního úřadu aktuální znění Výpisu z katastru nemovitostí a aktuální snímek katastrální mapy dotčeného území, vč. cenové mapy.

Znalec vykonal za účasti stran, místního šetření, na kterém se seznámil s posuzovanými pozemky, jeho geometrickým tvarem, konfigurací terénu (terénním profilem do úrovně v ulici Na Losách, dle GP – pozemek parc.č. 155/6 - ostatní plocha, ostatní komunikace. Znalecký posudek byl vypracován na základě vyžádaných, předaných nebo již existujících podkladů a dokumentů, zjištěných informací a výsledků místního šetření. Kopie rozhodujících dokumentů jsou připojeny ke znaleckému posudku.

Je evidentní, že komunikace je užívána více uživateli, proto je uvažována hodnota 0,1 – dle výpočtu.

B/ POSUDEK

1. Situace:

V posuzovaném pozemku parc.č 155/6 – vybudována plynovodní přípojka, v ulici Na Losách, k.ú. Písnice, hl.město Praha.

Celková výměra dotčeného citovaného pozemku je dle GP plocha celkem: 4,60 m².

V průběhu realizace stavby tedy nedošlo k omezení činnosti vlastníka pozemku.

Dotčené pozemky jsou vedeny v katastru jako ostatní plocha, ostatní komunikace a jsou v současné době takto užívány. Terénně jsou pozemky rovinné.

Charakter území je patrný ze snímku z ÚP hl. m. Prahy. Kopie uvedených dokumentů jsou připojeny ke znaleckému posudku. Dle ÚP se jedná o pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace.

Úhrada za zřízení práva odpovídající věcnému břemenu

Pro stanovení výše úhrady za zřízení práva odpovídající věcnému břemenu, mezi „oprávněným“ a „povinným“, neexistuje závazný cenový předpis. Výše úhrady je otázkou smluvního ujednání mezi svobodně jednajícími subjekty, avšak výše úhrady by s ohledem na dobré mravy, měla vycházet z aspektů, které determinují obvyklou cenu. Pokud je o odbornou pomoc požádán jednou nebo oběma zúčastněnými stranami znalec, je třeba závěry znalce přijímat jako doporučující, nikoliv závazné. Jako závazné pro obě strany je může vyslovit výhradně soud, jestliže dospěje k závěru, že doporučující výsledek znalce, vycházející z relevantní analýzy situace, odpovídá v čase a místě úrovni obvyklé ceny.

K dispozici jsou v podstatě dva způsoby stanovení ceny nemovitosti věcného břemene, popř. jejich kombinace, jak lze stanovit optimální výši úhrady a je věcí znalce, aby na základě komplexního posouzení věci a provedených propočtů, dospěl k doporučujícímu závěru.

- a) první způsob výpočtu (ozn. jako 2)), je výpočet provedený na základě § 16 b) zákona č. 151/1997 Sb., ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb. Tento způsob výpočtu je závazný při oceňování věcným břemen pro účely daňové a poplatkové. Není závazný pro stanovení výše úhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu, zúčastněné strany se však mohou na jeho použití dohodnout a závěry propočtů přijmout (koeficient 0,1).
- b) Druhý způsob výpočtu (ozn. jako 3)) výše úhrady tzn. „věcné renty“, je obdobný jako podíl §16 b) zák. č. 151/1997 Sb. a prováděcí vyhláškou s tím rozdílem, že tento způsob reflektuje na dlouhodobé trvání stavby podzemních liniových staveb a tím tedy omezení vlastnického práva k pozemku.

Dále bere v úvahu významný ekonomický faktor – míru kapitalizace. Výnosová metoda věcného břemene je součtem budoucích ročních užitků, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu.

2) Výpočet provedený na základě § 16 b) zák. č. 151/1997 Sb. (v aktuálním znění, část a))

Právo odpovídající věcnému břemenu se podle výše citovaného zákona, oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny. Zjištěný roční užitek se u břemen uvedeného druhu, násobí počtem let, nejvýše však pěti.

Roční užitek

Roční užitek se zjišťuje v úrovni obvyklé ceny. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Roční užitek je součinem výměry území ochranného pásma.

Pokud obvyklé nájemné nelze zjistit (což je také tento případ), použije se simulované nájemné, které se vyjádří procentním podílem z obvyklé ceny stavebního pozemku. Procentní podíl u pozemků se pohybuje (v závislosti na situaci) ve výši 4 – 10% - pro podnikání.

V posuzovaném případě je uvažován procentní podíl z obvyklé ceny pozemku – komunikace ve výši 3 -5% - tj. roční užitek pozemku (nájemní hodnota) – stavba.

Za obvyklou cenu je, v podmínkách zastavěných území hl. m. Prahy, převážně akceptována cena uvedená v cenové mapě stavebních pozemků hlavního města Prahy. Pokud jsou v rozporu s hodnotami dle nabídky, uvažuje se **pak hodnota těchto pozemků ze srovnávaných hodnot**. Ceny vedené v cenové mapě hl.m. Prahy, jsou každoročně aktualizovány na základě vývoje cen v jednotlivých lokalitách a lze je proto považovat za ceny obvyklé.

Cena za 1 m² stavebního pozemku p.č. 155/6 - ve výši: 5000,- Kč/m² – dle cenové mapy k r. 2018.

Nejedná se ale o stavební pozemky, nelze je oceňovat dle cenové mapy stavebních pozemků.

Jedná se o pozemky v ulici Na Losách, která slouží jako ostatní plocha, ostatní komunikace a je také takto užívána.

Dle nabídek je průměrná cena nestavebních pozemků: 1 380,- Kč/m² (ostatní pozemek)

Koeficient nabídky: 0,80 - tj. uvažuji cenu pozemku - komunikace: **1 100,- Kč/m²**
Srovnávací hodnoty obvyklých cen 06/2018: **1 100,- Kč/m²**

Zjištěný roční užitek (3% z obvyklé ceny) – přípojka plynu

a) Pozemek parc.č. 155/6 – část A dle GP

$$U = 4,60 \text{ m}^2 \times 1 \text{ 100,- Kč/m}^2 \times 0,03 \times 12 = \underline{1 \text{ 822,- Kč/rok}}$$

Zjištěná výše úhrady za zřízení věcného břemene (způsobem dle §16 b) zák. č. 151/1997 Sb.) – pětinásobek ročního užítku

Dle části 3) - výpočet způsobem věcné renty (koef. 10%, je ve veřejném užívání)

Cena: $1 \text{ 822,- Kč} \times 5 \times 0,10 = \underline{911,- Kč}$

Dle výpočtu, dle § 16 b) zákona o oceňování

3) Výpočet provedený způsobem tzv. „věcné renty“

Výpočet provedený ze vztahu tzn. „věcné renty“ je obdobný jako u výpočtu provedeného podle § 18 zák. č. 151/1997 Sb., reflektuje dlouhodobé trvání stavby podzemních inženýrských liniových staveb a tím také dlouhodobé trvání stavby podzemních inženýrských staveb a tím také dlouhodobé (resp. trvalé) omezení vlastnického práva vlastníka pozemku. Dále bere na zřetel významný ekonomický faktor, jakým je míra kapitalizace.

Výnosová hodnota věcného břemene je součtem budoucích ročních užítků diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu. Výpočet úhrady věcného břemene vztahem pro „věcnou rentu“ se zjistí dle vzorce:

$$VBU = U / u * 100\%$$

Kde:

VBU = cena (výše úhrady) za zřízení věcného břemene

U = roční užitek

u = míra kapitalizace v % za rok

Roční užitek (U)

Způsob výpočtu ročního užítku je stejný a jeho výsledek totožný jako u výpočtu podle § 16 b), zákona č. 151/1997 Sb.

Zjištěný roční užitek (U):

Parc.č. 155/6

$$4,60 \text{ m}^2 \times 1 \text{ 100,- Kč/m}^2 \times 0,03 \times 12 = 911,- \text{ Kč/rok}$$

Míra kapitalizace (u)

Míru kapitalizace v % pro účely oceňování nemovitostí a majetkových práv výnosovým způsobem, stanovuje a každoročně aktualizuje MF ČR. Přehled uvedený v příl. č. 16 vyhl. č. 456/2008 Sb., obsahuje míru kapitalizace v rozmezí 5 – 12 % pro jednotlivé druhy

nemovitostí (popř. majetkových práv) podle účelu užití (nemovitosti pro výrobu, obchod, administrativu, dopravu, skladován, zemědělství atd.)

Pro posuzovaný případ použil znalec pol. „Ostatní nemovitosti“, která činí 8%, ale je nutno vzít v úvahu míru kapitalizace pro výpočet věcných břemen, tj. 12%, dle platných cenových předpisů, vyhl.č. 441/2013 Sb. v platném znění ode dne 01.01.2017, příl.č. 12, pol. 17 – majetková práva.

- c) **Zjištěná výše úhrady za zřízení věcného břemene (způsobem tzv. věčné renty)**
U – uvažují 0,40 (více uživatelů)

$$VBU = U / u * 100\%$$

$$VBU = 911,- Kč \times 0,4 / 12 * 100 = 3\,037,- Kč$$

3. Cena dle části 3) činí: 3 037,- Kč

Závěr ke způsobům zjištění výše úhrady za zřízení věcného břemene 1), 2)
(na str. 11))

Výše úhrady za zřízení práva odpovídající věcnému břemenu, zjištěná způsobem - věčné renty, se uplatňuje v plném rozsahu v případech, kde je věcné břemeno ve prospěch „oprávněného“ vyvoláno jeho podnikatelskou činností. V ostatních případech se doporučuje zúčastněným stranám hledat dohodu v intervalu mezi zjištěnou výší vyčíslenou způsobem dle §18 zák.č.151/1997 Sb. a zjištěnou výší vyčíslenou způsobem tzv. věčné renty.

Se zřetelem k výše uvedenému a analýze celé problematiky, uvedené v předchozích částech znaleckého posudku, lze připustit doporučení pro posuzovaný případ stanovit výši úhrady za zřízení věcného břemene např. kombinací obou uvedených způsobů, a to aritmetickým průměrem jejich vyčíslených hodnot:

vodovodní a kanalizační přípojka:

$$(911,- Kč + 3\,037,- Kč) / 2 = 1\,974,- Kč$$

Část 3) - celkem a) + b) - zaokrouhleno:

1 974,- Kč

Slovy: TisícdevětsetšedesátčtyřiKč

C/ Z Á V Ě Ř

Závěrečné stanovisko znalce k úkolům uloženým znalci dle objednávky MČ Prahy 4, dle předložených podkladů a dle místního šetření:

- 1) **Finanční náhradu za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu vázícímu se k pozemku parc. č. 155/6 – ostatní plocha, ostatní komunikace, (dle GP) a spočívajícímu v povinnosti vlastníka pozemku strpět stávající stavbu na tomto citovaném pozemku, k.ú. Písnice, ulice Na Losách, obec Praha, hl.m. Praha,**

Add 2) 911,- Kč

Add 3) 3 037,- Kč

- 2) **Z hlediska ochrany a stability v pásmu užívaných - ostatní plochy, ostatní - není uvažován pozemek jako zastavěná plocha (ostatní plocha, ostatní komunikace)**

Aritmetický průměr obou výpočtů 2), 3), činí : 1 974,- Kč

- 3) **Obvyklá hodnota věcného břemene přípojky plynu, uvažovaná k termínu 06/2018, jako náhrada pro existenci věcného břemene na těchto pozemcích vyznačených dle GP, dle předložených podkladů, činí:**

1 974,- Kč

Slovy: JedentisícdevětsetsedmdesátčtyřiKč

Zpracoval:

Dipl. Ing. Milan Babický - autorizovaný inženýr
znalec z oboru ekonomika, stavebnictví

.....

D/ ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 1. prosince 1992, Spr. 1399/92, pro základní obor **ekonomika, ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí** a dále Rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 15. Června 1995, Spr. 805/95, obor **stavebnictví** .

Znalecký posudek je zapsán pod poř.č. **75/2018** - znaleckého deníku .

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, s tím, že posudek je vypracován v použití dle § 127 a) OSŘ.

Dipl.Ing. Milan Babický – autorizovaný inženýr

E/ PŘÍLOHY - ke znaleckému posudku č. 74/2018

- Objednávka MČ Praha - Libuš (v archivu znalce)
- Výpis z katastru + mapa oblasti (LV č. 530)
- Snímek z katastru
- Ortofotosnímek
- Geometrický plán zaměření věcného břemene plynovodní přípojky
- Cenová mapa stavebních pozemků
- Rozhodnutí vydané ÚMČ Prahy 12
- Smlouva o zřízení služebnosti, bez data
- Územní plán pro tuto oblast (v archivu znalce)
- Situace věcného břemene (v archivu znalce)
- Nabídky pozemků podobných kultur - ZP (v archivu znalce)
- Podklady srovnávacích hodnot pozemků (v archivu znalce)
- Výkaz výměr dle GP
- Fotodokumentace na místě samém (v archivu znalce)

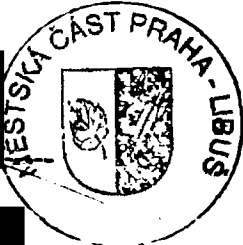
Městská část Praha-Libuš

USNESENÍ RADY 181/2018



Jednání R ze dne	Hlasování o usnesení			Přítomno	4
	pro	proti	zdržel se		
9. 7. 2018	4	0	0	Usnesení	

Podpisy



zástupce starosty




starosta

Založeno na Ú dne	10. 7. 2018	Založila		Podpis	
-------------------	-------------	----------	---	--------	---

Rada městské části Praha-Libuš:

1. **schvaluje** uzavření Smlouvy o zřízení věcného břemene na uložení plynovodní přípojky do pozemku parc. č. 155/6 v k.ú. Písnice, obec hl. m. Praha, svěřeného do správy MČ Praha – Libuš s Jaroslavem Zavadilem DiS., bytem 
2. **pověřuje** starostu Mgr. Jiřího Koubka podpisem smlouvy, která je nedílnou součástí tohoto usnesení.

