

PODKLADY

k 6. zasedání

Zastupitelstva města Úvaly

konané dne

24. 9. 2026



PROGRAM JEDNÁNÍ

6.zasedání Zastupitelstva města Úvaly,

které se koná ve čtvrtek dne 24. 9. 2026

v 18:00 hodin v Sál, DPS, Nám. Svobody 1570, Úvaly

Bod	Tisk	Název materiálu	Předkládá
1.		<i>Zahájení</i>	
2.	MZ-2188-2026	Informace starostky o činnosti Rady města Úvaly za období od 19. 6. 2026 do 24. 9. 2026	Markéta Rydvalová, starostka
3.	MZ-2178-2026	Zápis z jednání finančního výboru ze dne 7.9.2026	Jaromír Gloc, člen zastupitelstva Mgr. Gloc Jaromír
4.	MZ-2184-2026	Zápis č. 2/2026 z jednání Výboru pro investice, výstavbu a územní plánování ze dne 30. 6. 2026	Markéta Rydvalová, starostka
5.	MZ-2190-2026	Zápis z jednání kontrolního výboru	Předseda kontrolního výboru ZM
6.	MZ-2191-2026	Zpráva kontrolního výboru o provedení kontroly dle usnesení KV 9/25 - Kontrola plnění usnesení zastupitelstva za rok 2024	Předseda kontrolního výboru ZM
7.	MZ-2192-2026	Zpráva kontrolního výboru o provedení kontroly dle usnesení KV 8/25 - Kontrola plnění usnesení rady za rok 2024	Předseda kontrolního výboru ZM
8.	MZ-2185-2026	Rozpočtové opatření č. 4/2026	Alexis Kimbembe, uvolněný místostarosta
9.	MZ-2187-2026	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 99042022357 - změna úrokové sazby	Markéta Rydvalová, starostka
10.	MZ-2186-2026	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 99042012978 - změna úrokové sazby	Markéta Rydvalová, starostka
11.	MZ-2181-2026	Žádost o směnu pozemků v k. ú. Úvaly u Prahy	Markéta Rydvalová, starostka
12.	MZ-2180-2026	Darovací smlouva na pozemek parcelní číslo 3269/8, katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly	Markéta Rydvalová, starostka
13.	MZ-2183-2026	Souhlas s upravenými podmínkami bezúplatného převodu souboru nemovitých věcí od Správy železnic, státní organizace	Markéta Rydvalová, starostka
14.	MZ-2182-2026	Bezúplatný převod pozemků parcelní číslo 331/14, 332, 334/9, 335/22, 335/25, 335/27, 3079/3, 3094/3, 3216/2, 3269/2, 3348/38, 3348/53, 3349/5, 3349/11, 3350/4, 3511/1, 3660/27, 3841/5, 3841/31, 3841/40, 3841/483, 3862/20, 3957/16, 3957/17, 3957/21, 3957/22, 3960/10, 3983/18, 3986/50 a 3987/5, katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu	Markéta Rydvalová, starostka
15.	MZ-2179-2026	Bezúplatný převod pozemků parcelní číslo 1524, 3664/26, 1902/27, 1667/2, 2299/4, 2299/3, 3867/6, 3989/16, 3989/2, 3989/4 a 3989/5, katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly ve vlastnictví Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových	Markéta Rydvalová, starostka
16.		<i>Různé</i>	

Bod	Tisk	Název materiálu	Předkládá
17.		<i>Dotazy, připomínky a podněty členů zastupitelstva</i>	
18.		<i>Dotazy, iniciativní návrhy občanů</i>	
19.		<i>Ukončení jednání</i>	

**Věc: Informace starostky o činnosti Rady města Úvaly za období
od 19. 6. 2026 do 24. 9. 2026**

MATERIÁL PŘEDKLÁDÁ: Ing. Markéta Rydvalová, Starostka

PROJEDNÁNO S:

PŘIZVAT:

PODSTATA PROJEDNÁVANÉ VĚCI:

Informace starostky o činnosti Rady města Úvaly za období od 19. 6. 2026 do 24. 9. 2026.
Kompletní zápisy z jednání rady města jsou ke stažení na webových stránkách města.

DOPAD NA ROZPOČET: Usnesení nemá vliv na rozpočet města

NÁVRH USNESENÍ:

Zastupitelstvo města Úvaly

I. bere na vědomí

zprávu starostky o činnosti Rady města Úvaly za období od 19. 6. 2026 do 24. 9. 2026

Výsledek hlasování:

PRO PROTI ZDRŽEL SE

PŘÍLOHY:

ZPRACOVAL: Monika Šimáňová

Věc: Zápis z jednání finančního výboru ze dne 7.9.2026

MATERIÁL PŘEDKLÁDÁ: Mgr. Jaromír Gloc, zastupitel

PROJEDNÁNO S:

PŘIZVAT:

PODSTATA PROJEDNÁVANÉ VĚCI:

Zastupitelstvu města Úvaly je předkládán zápis z jednání finančního výboru ze dne 7. 9. 2026. Předmětem projednání byl návrh rozpočtového opatření č. 4/2026, návrhy úrokových sazeb úvěrů, stav kontrolních zpráv.

DOPAD NA ROZPOČET: Usnesení má vliv na rozpočet města

NÁVRH USNESENÍ:

Zastupitelstvo města Úvaly

I. bere na vědomí

zápis z jednání finančního výboru ze dne 7.9.2026

Výsledek hlasování:

PRO PROTI ZDRŽEL SE

PŘÍLOHY:

Příloha č.1 k usnesení Zastupitelstva města Úvaly - zápis ze dne 7.9.2026

ZPRACOVAL: Dana Kyrlová, Odbor ekonomický



Finanční výbor zastupitelstva města Úvaly

Zápis z řádného zasedání finančního výboru č. III/2026

Termín		7. 9. 2026
Místo	:	zasedací místnost městského úřadu, nám. Arnošta z Pardubic 95, Úvaly
Rozdělovník	:	členové finančního výboru, starostka města, místostarosta města, tajemník městského úřadu, tajemník finančního výboru, sekretariát města
Přítomní členové		Mgr. Jaromír Gloc, Ing. Jana Kytlicová, Ing. Josef Zach, Ing. H. Opálková, Bc. Ondřej Martinovský, Josef Polák, Bc. Romana Komínková, Ing. Hana Setnička
Omluveni	:	RNDr. Petr Franěk, Ing. Jiří Šauer, Václav Buček
Host	:	Ing. M. Rydvalová starostka, Ing. A. Kimbembe místostarosta, V. Foučková vedoucí EO
Tajemník	:	Dana Kyrlová – nepřítomna

Stav přítomných

V 18:10 hod bylo v místnosti přítomni celkem 7 členů FV, FV je usnášeníschopný, zasedání výboru je zahájeno. Paní tajemnice Kyrlová je z důvodu dovolené nepřítomna, zápis provede p. Gloc.

Ad 1, 2) Zahájení, schválení programu jednání

Předseda finančního výboru Mgr. Jaromír Gloc přivítal členy a pana místostarostu, vedoucí EO a zahájil jednání FV. Přednesl navržený program jednání dle pozvánky. Ověřovatelem dnešního zápisu je stanoven Josef Polák.

Členové FV odsouhlasili uvedený program jednání:

Program jednání

1.	Zahájení
2.	Schválení programu jednání
3.	Info z minulého zastupitelstva města
4.	Info o změně úrokových sazeb úvěrů z roku 2020
5.	Info o svazkové škole
6..	Návrh RO 4/2026 města Úvaly
7.	Kontrolní zprávy – stav rozpracovanosti
8.	Diskuze, různé, závěr

Ad 3) Info z jednání zastupitelstva města 06/2026

Mgr. Gloc krátce informoval členy co bylo předmětem schvalování na **červnovém** zastupitelstvu města, shrnutí hlavních bodů: Uzávěření smlouvy o poskytnutí účelové dotace pro SK Úvaly, z.s a Dodatek č. 5 plánovací smlouvy pro lokalitu Vinice.

V průběhu příchod Bc. Komínkové, počet přítomných členů FV 8.

Ad 4) Info o změně úrokových sazeb úvěrů z roku 2020

Mgr. Gloc připomněl emailovou komunikaci mezi městem a členy FV probíhající v srpnu ohledně změny úrokových sazeb na úvěrech z roku 2020 (škola 15 mil CZK a pozemky u fotb. hřiště 2,5 mil CZK), kdy členové FV doporučili městu vybrat variantu součet O/N PRIBOR a pevné odchylky ve výši 0,29 % p. a. z jistiny Úvěru.

Proběhla diskuze k vyjasnění O/N PRIBOR – O/N znamená over night, sazba se mění každý den. Ing. Kytlicová upozornila na snížení marže banky na 0,29 % oproti jiným případům. P Gloc se ptal na důvod a úrokovou sazbu v tzv. překlenovacím období – fixace skončila v červnu a v překlenovacím období pokračuje původní fixní sazba.

Ing. Kytlicová se dotázala na termín fixace úvěru na ČOV, paní Foučková odpoví e-mailem.

Text usnesení FV III-01/2026		Výsledek hlasování
FV bere na vědomí informace o změně úrokových sazeb za úvěry refinancování MŠ a pozemky u hřiště		
Pro	8 (Gl, Ky, Op, Za, Po, Ma, Ko, Se)	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

Ad 5) Info o svazkové škole

Paní starostka Ing. Rydvalová podala FV zprávu o stavu svazkové školy:

- stavba pokračuje, paní starostka připravuje zprávu pro zastupitelstvo
- předpoklad otevření 1.9.2027 stále platí
- Zatím všechna stavba hrazena z dotací
- Svazková úvěrová smlouva s ČSOB by zatím nebyla čerpána.
- Máme nového ředitele ZŠ, již se podílí na realizaci.
- Město bude řešit jak se zápisy v lednu

Po projednání bodu odchod paní starostky, p. Gloc jí poděkoval za účast.

Ad 6) Návrh RO 4/2026

J. Gloc předal slovo p. místostarostovi, který prezentoval návrh RO č. 4/2026:

Ing. Kimbembe upozornil, že z důvodu havárie opěrné zdi mezi areálem TSÚ a sousedem, provede ještě narychlo v RO4 před VZZM změnu, kdy peníze z ulic přesune na opravu této havárie – cca 2,2 Mil CZK. Detaily slíbil poslat mailem.

Příjmová část:

Daňové příjmy navýšení o 1.4 mil CZK (Daň z příjmu právnických osob, kdy je plátcem obec), které nejprve odvedeme státu a pak je dostaneme zpět – stejná hodnota ve výdajích – pol. 5362.

Nedaňové příjmy – navýšení jistiny o celkově navýšení o 462 tis. Kč.

Transfery – nově dotace na chodník Škvorecká 3,53 mil CZK, přesun dotace na kamery MP na jinou položku.

Celková příjmová část návrhu RO 4/2026 je ve výši 402 036 801 Kč.

Výdajová část:

Běžné výdaje – navýšení mzdových nákladů o 1,5 mil. Kč (vč. Odvodů a případného odchodného po volbách)

Neinvestiční výdaje – pokles DHIM o 758 tis. CZK – přesun na investice – vysílačky a kamery MP. Dotaz na důvod navýšení právních služeb o 600 tis. CZK – Ing. Kimbembe důvod neví. Položka Nákup služeb – členové FV upozorňují na nepopsaná pole s plánovanými výdaji. Ing. Kimbembe doplňuje ústně. Proběhla diskuze nad výší ceny provozu fontán na náměstí oproti ceně za provoz koupaliště.

Opravy – dotaz p. Poláka, zda se plánuje oprava východní zdi hřbitova, Ing. Kimbembe zamítavě odpovídá. Ing. Gloc se ptá na položku opravy plochy před hřbitovem ve výši 1.2 mil CZK – proč toto nehradil investor. Ing. Kimbembe zjistí. 3,3 mil. z oprav přesunuty na příspěvku spolkům – opravy umělých ploch SK Úvaly a Tenis.

Navýšení úroků o 1 mil CZK kvůli úvěru ČOV. Ing. Kytlicová upozorňuje na nepoměr úroků mezi velkými levnými a malými úvěry s velkou úrokovou sazbou.

Kapitálové výdaje – přesun MP kamery a vysílačky z DHIM, 227 tis CZK kiwi kiosk (nový interaktivní panel na veřejnosti místo rozbitého). Zrušena PD na hřbitov, Obnova sadu Vinice 200 tis. CZK, na koupališti se vymění prkenná terasa za dlážděnou za 2,5 mil CZK, realizace chodníků Škvorecká (část hrazeno z dotace), odsunutí chodníku na Úvaláku na dobu, až bude silnice města, ponížení příspěvku na silnici a P+R parkoviště z důvodu zpoždění realizace na straně Středočeského kraje. Projekt na opravu propusti mezi rybníky Kalák a Jámy za 250 tis. CZK.

Změna rezervy na dorovnání příjmů.

Celková výdajová část návrhu RO 4/26 ve výši 402 036 801 Kč. Po diskuzi bylo přijato usnesení:

Text usnesení FV III-02/2026		Výsledek hlasování
Finanční výbor doporučuje zastupitelstvu města Úvaly předložený návrh RO 4/2026 v celkové příjmové a výdajové částce 402 036 801 Kč ke schválení.		
Pro	8 (Gl, Ky, Op, Za, Po, Ma, Ko, Se)	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

V 19:50 odchod pana místostarosty Kimbembeho a paní Foučkové, předseda Mgr. Gloc poděkoval za účast a podnětné informace.

Ad 6) Kontrolní zprávy

Kontrolní zprávy:

- 1) Finanční toky spojené s budováním a obnovou vodovodního a kanalizačního řadu v Úvalech ideálně od roku 2013 do roku 2022
- 2) Kontrola nákladů a výnosů spojených s městským bytovým fondem

stále nedokončeny.

Po diskuzi navrhl předseda FV Gloc, že navrhne ZM zrušení těchto kontrolních zpráv, aby příští FV nebyl zavázán nesplněným úkolem tohoto FV.

Ad 7) Různé, závěr

Předseda FV poděkoval přítomným členům FV za skvělou spolupráci v aktuálním volebním období a vyzval stávající členy, zda mají zájem pokračovat v činnosti FV, pokud budou budoucím zastupitelstvem zvoleni. Další spolupráci odmítli Ing. Kytlicová a p. Polák, zvažují pí Setnička a pí Opálková a p. Gloc, ostatní přítomní projevíli zájem pokračovat.

Zasedání ukončeno ve 20:30 hod.

Zapsal J. Gloc.

.....
Předseda FV Mgr. Jaromír Gloc

.....
Ověřovatel Josef Polák

Věc: Zápis č. 2/2026 z jednání Výboru pro investice, výstavbu a územní plánování ze dne 30. 6. 2026

MATERIÁL PŘEDKLÁDÁ: Ing. Markéta Rydvalová, Starostka

PROJEDNÁNO S:

PŘIZVAT:

PODSTATA PROJEDNÁVANÉ VĚCI:

Odbor investic a dopravy předkládá zastupitelstvu města k projednání Zápis č. 2/2026 z jednání Výboru pro investice, výstavbu a územní plánování ze dne 30. 6. 2026.

Na tomto jednání byly projednány následující body:

1. Úvaly - Hodov - Urbanistická rešerše

Výbor pro investice, výstavbu a územní plánování souhlasí se změnou využití území areálu Tawesco Automotive s.r.o. a žádá o předložení studie v dalších fázích projektu

2. Úvaly - Hostín Centrum

Výbor pro investice, výstavbu a územní plánování konstatoval, že o tomto záměru se v současné době nerozhoduje, neboť je stále v řešení

3. Výstavba Vinice

Výbor pro investice, výstavbu a územní plánování bere na vědomí aktuální informace ohledně výstavby Vinice

4. Obytný soubor Úvaly - Hostín BD 020

Výbor pro investice, výstavbu a územní plánování požaduje předložení návrhu na změnu hmotného řešení bytového domu, výškové poměry k okolní zástavbě, výškové řezy v území pro stávající výstavbu

5. Víceúčelový objekt KROMA Úvaly

Výbor pro investice, výstavbu a územní plánování požaduje doplnění tohoto projektu a řešení komunikace pro pěší včetně pochozí plochy pro pohyb návštěvníků mezi automobily

Rada města Úvaly na svém jednání dne 2. 9. 2026 doporučila Zastupitelstvu města Úvaly projednat Zápis č. 2/2026 z jednání Výboru pro investice, výstavbu a územní plánování ze dne 30. 6. 2026.

DOPAD NA ROZPOČET: Usnesení nemá vliv na rozpočet města

NÁVRH USNESENÍ:

Zastupitelstvo města Úvaly

I. bere na vědomí

Zápis č. 2/2026 z jednání Výboru pro investice, výstavbu a územní plánování ze dne 30. 6. 2026

II. ukládá

1. starostce

1. zajistit realizaci tohoto usnesení prostřednictvím odboru investic a dopravy a odboru životního prostředí a ÚR

Výsledek hlasování:

PRO PROTI ZDRŽEL SE

PŘÍLOHY:

Příloha č. 1 k usnesení Zastupitelstva města Úvaly - Zápis č. 2/2026 z jednání Výboru pro investice, výstavbu a územní plánování ze dne 30. 6. 2026

ZPRACOVAL: Ing. Libor Kadlec, vedoucí odboru investic a dopravy OID



**Město
Úvaly**

**Zápis z jednání Výboru pro investice, výstavbu a
územní plánování**

Zápis č. 2/2026

Termín	: 30. 6. 2026
Místo	: zasedací místnost MěÚ Úvaly, Arnošta z Pardubic 95, Úvaly
Rozdělovník	: členové výboru, členové rady města, členové zastupitelstva města, tajemník městského úřadu
Přítomní členové	: Ing. Hana Kameníková předsedkyně výboru, Ing. Jan Plašil, Ing. Jan Černý, Ing. Renata Perglerová, Jan Havel, Miloslav Kolařík, Ing. Michal Breda, Ing. Petr Petržílek,
Omluveni	:
Nepřítomní členové	: Ing. Roman Krásný
Host	: Ing. Markéta Rydvalová, Ing. arch. Miroslav Hofman, Ing. Libor Kadlec, Ing. Renata Stojecová
Zapsala	: Eva Kopecká

Stav přítomných

V 17:00 hod bylo přítomno 8 členů výboru pro investice, výstavbu a územní plánování. Zasedání bylo oficiálně zahájeno. Výbor je usnášeníschopný.

Program jednání

1.	Úvaly – Hodov – Urbanistická rešerše
2.	Úvaly – Hostín Centrum
3.	Výstavba Vinice
4.	Obytný soubor Úvaly – Hostín – prezentace společnosti ARCONA CAPITAL s.r.o.
5.	Víceúčelový objekt KROMA Úvaly
6.	Různé

Předsedkyně výboru zahájila jednání.

1. Úvaly – Hodov – Urbanistická rešerše

Předmětem urbanistické rešerše je transformace současného průmyslového areálu společnosti Tawesco Automotive s.r.o. a navazujícího pozemku soukromého vlastníka. Cílem je přeměna tohoto území na smíšenou zónu s převahou bydlení a veřejné vybavenosti.

Aktuální pracovní návrh předpokládá výstavbu:

- Cca 15 bytových domů (přibližně 376 bytů)
- 86 rodinných domů (řadová zástavba a dvojdomy)
- Prvků veřejné vybavenosti

V současné době probíhají jednání se společností Tawesco Automotive s.r.o.. Výroba v této lokalitě je dlouhodobě problematická kvůli stížnostem na hluk a emise z okolní zástavby. Předložený projekt je prvním koncepčním návrhem budoucí proměny území. Společnost jedná i s vlastníky navazujících pozemků, aby se celá lokalita řešila koordinovaně jako jeden celek. Nejedná se o okamžité ukončení výroby (např. do 2 let), projekt je ve fázi vyjednávání.

Předložená projektová dokumentace není finální. Nyní se neřeší přesný počet domů, ale samotný koncept. Je nutné rozhodnout, zda je pro město přijatelná změna funkčního využití území v novém územním plánu z „nerušící výroby“ na „kombinaci bydlení a veřejné vybavenosti“. Tato lokalita musí být řešena v novém územním plánu. Mělo by být požadováno zvýšení podílu zeleně a zajištění občanské vybavenosti.

V těsné blízkosti, na pozemcích současného parkoviště u koupaliště, se plánuje vznik lokálního centra (např. poliklinika). Záměr je ve vývoji a nachází se v něm biokoridor.

p. Plašil: Upozornil, že se v této fázi jedná primárně o definici zadání pro nový územní plán.

p. Havel: Má město vypracovaný rozvojový plán města, který určuje kde a co bude umístěno v dané lokalitě města.

pí Perglerová: Podpořila změnu využití území. Výroba v této lokalitě vždy generovala konflikty s okolím. Transformace na bydlení a vybavenost lokalitě pomůže. Rozvojový plán neurčuje kde a co bude umístěno v dané lokalitě, to určuje územní plán, rozvojový plán slouží spíše jako strategie, určitě je prospěšné více zeleně a veřejná vybavenost.

p. Černý: Vznese dotaz, zda je na záměr lokálního centra již uzavřena plánovací smlouva.

pí starostka: Ne, smlouva uzavřena není, projekt se stále vyvíjí.

pí Kameníková: Potvrdila, že změna územního plánu je pro tento záměr nezbytná.

Po diskusi byl navržen návrh usnesení

Text usnesení č. 1/2026		Výsledek hlasování
Výbor pro investice, výstavbu a územní plánování souhlasí se změnou využití území areálu Tawesco Automotive s.r.o. a žádá o předložení studie v dalších fázích projektu		Usnesení bylo přijato
Pro	8	
Proti	0	
Zdržel se	0	

2. Úvaly Hostín Centrum

Úvaly Hostín Centrum je prověřovací studie na řešení území, které se nachází uprostřed již stávající obytné čtvrti v lokalitě Slovan v ul. Škvorecká.

pí Kameníková: Informovala, že o tomto záměru se v současné době nerozhoduje, neboť je stále v řešení.

p. Havel: Konstatoval, že toto území je posledním, jehož podobu by město mohlo ještě nějakým způsobem ovlivnit. Jako příklad možného využití uvedl vybudování kruhového objezdu nebo menšího náměstí.

pí starostka: Uvedla, že realizace závisí na dohodě mezi městem Úvaly a vlastníkem pozemku. Potvrdila, že s majitelem již proběhlo první jednání, které však zatím nepřineslo výsledek, a celá záležitost zůstává v řešení.

3. Výstavba Vinice

Aktuální informace ohledně výstavby lokality Vinice podala paní starostka. V současné době se se společností ČEZ řeší přeložky vysokého a nízkého napětí a způsob jejich výstavby a financování. Starostka se vyjádřila také k situaci v ulici 5. května, kterou při nedávném přívalovém dešti zaplavilo bahno a poškodilo několik domů místních občanů (náhrada škody se řeší s investorem). Investor provedl na základě této události opatření (retenční jámy, atd.) Samotná výstavba Vinice nicméně nadále pokračuje.

Text usnesení č. 2/2026		Výsledek hlasování
Výbor pro investice, výstavbu a územní plánování bere na vědomí aktuální informace ohledně výstavby Vinice		
Pro	8	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

4. Obytný soubor Úvaly – Hostín – prezentace společnosti ARCONA CAPITAL s.r.o.

Na jednání výboru pro investice, výstavbu a územní plánování byl pozván zástupce Ing. Odvárko ze společnosti ARCONA CAPITAL s.r.o. k prezentaci výše obytného souboru Úvaly – Hostín BD 020. Ing. Odvárko prezentoval změny v projektu, které vznikly z původního projektu z roku 2012 na které je již vydané územní rozhodnutí. V tomto rozhodnutí byla podmínka pro vydání stavebního povolení přeložení trasy radiového paprsku, který omezoval hmotové a výškové uspořádání. Přeložení radiového paprsku bylo před cca 5 lety dokončeno a bylo vydáno stavební povolení pro BD 020 na původní záměr. Byla prezentována koncepce změny návrhu záměru, která reflektuje změny, které na tomto území za 15 let proběhly.

Návrh změn:

- přeložení radiového paprsku, který omezoval hmotové a výškové uspořádání
- není aktuální výstavba supermarketu, jelikož v blízkosti bytového domu byla provedena výstavba supermarketu Billa
- hmotově se bytový dům více přizpůsobuje okolní zástavbě
- podzemní parkování, technologické místnosti, nebytové prostory

- 40 bytových jednotek - navýšení
- 45 parkovacích stání v suterénu a na terénu

Původní návrh:

3 nadzemní podlaží
cca 900 m² maloobchodních ploch (supermarket/retail)
16 bytových jednotek
25 venkovních parkovacích stání pro retail
16 garážových stání v sousedním objektu
dominantní komerční funkce objektu
návrh limitovaný trasou radiového paprsku

Nový návrh:

1 podzemní podlaží a 4 nadzemní podlaží
cca 150 m² nebytových prostor pro lokální služby
40 bytových jednotek
celkem 45 parkovacích stání v suterénu a na terénu
16 garážových stání v sousedním objektu
dominantní rezidenční funkce objektu
návrh využívající možnosti místa po přeložení
radiového paprsku

pí Stojecová: Upozornila, že 4 nadzemní podlaží asi není možné, pouze 3 NP – jsou na to výškové regulace, paní Stojecová pošle p. Odvárkovi aktuální regulativy, musí to být v souladu.

p. Černý: Poukázal na to, že u ostatních bytových domů jsou balkony a terasy situovány směrem od ulice Škvorecká. U tohoto konkrétního domu jsou však orientovány k ulici Škvorecká, přičemž stavba svou výškou navazuje na okolní bytové domy.

p. Odvárko: Reagoval, že v původním projektu jsou balkony a terasy situovány na obě strany – jak k bytovému domu BD 030, tak k ulici Škvorecká.

pí Perglerová: Upozornila na celkový nedostatek parkovacích míst v Úvalech a navrhla navýšení počtu parkovacích stání, například pro nebytové prostory.

p. Odvárko: Uvedl, že navýšení počtu parkovacích míst vyžaduje komplexnější řešení. V této věci již probíhají jednání s vedením města Úvaly.

p. Breda: Připomněl, že toto území je regulováno stávající územní studií. Zdůraznil, že další navýšení počtu bytů a obyvatel je pro Úvaly již neúnosné, a dotázal se, zda si to vedení města uvědomuje. Požaduje předložit celkovou bilanci území (současný i plánovaný stav podle studie) a informace o realizaci v následujících etapách.

pí starostka: Požádala výbor o vyjádření k tomuto konkrétnímu projektu. Dodala, že navýšení počtu parkovacích míst je předmětem diskuse s developerem a má řešení.

p. Plašil: Podotkl, že tento bytový dům je ve srovnání s okolní zástavbou objemnější.

pí starostka: Požádala investora o upřesnění, v jaké fázi se uvedený projekt nachází, což je pro rozhodování výboru určující.

p. Odvárko: Vysvětlil, že všechny okolní domy v I. etapě, včetně projednávaného bytového domu BD 020, již mají platné stavební povolení.

pí starostka: Poděkovala za klíčovou informaci, že projednávaný projekt BD 020 již stavební povolení má.

p. Odvárko: Doplnil, že vzhledem k navrhovaným úpravám bude nutné podat žádost o změnu stavby před dokončením. Pokud budou změny v souladu s územním plánem a město s nimi bude souhlasit, celý proces proběhne podle stavebního zákona.

p. Černý: Navrhl, že by bylo vhodné upravit hmotové řešení domu, jelikož je objekt příliš objemný.

p. Breda: Doporučil, aby výbor nejprve požadoval celkovou bilanci území. Teprve poté by se měl vyjadřovat k hmotovému řešení domu, navýšení počtu bytových jednotek, nárůstu počtu obyvatel a navýšení parkovacích míst.

pí starostka: Aktuální bilance území není k dispozici. Původní bilance byla zpracována k předchozí studii, ale již je zastaralá. Na nové bilanci území město Úvaly spolupracuje s developerem.

p. Odvárko: Na aktualizaci bilance území se stále pracuje. Postupně do ní zapracováváme další požadavky, jako je například zeleň a další prvky.

pí starostka: Předkládaný projekt posuzujeme podle stávající studie. Investor může městu poskytnout bilanci z této stávající studie.

p. Breda: Navrhují vypracovat studii či projektovou dokumentaci (PD) na snížení bytového domu. Bylo by vhodné připravit například řezy, aby bylo jasné patrné, jak by stavba po snížení vypadala

Po diskusi byl navržen návrh usnesení

Text usnesení č. 3/2026		Výsledek hlasování
Výbor pro investice, výstavbu a územní plánování požaduje předložení návrhu na změnu hmotného řešení bytového domu, výškové poměry k okolní zástavbě, výškové řezy v území pro stávající výstavbu		Usnesení bylo přijato
Pro	8	
Proti	0	
Zdržel se	0	

5. Víceúčelový objekt KROMA Úvaly

Tento projekt je navržen jako víceúčelový objekt na pozemku p. č. 3957/37. Bude zahrnovat květinový showroom, kavárnu, průmyslové skladovací prostory, auto myčku, fitness centrum, saunový svět, sportoviště a plánované podzemní parkoviště. Projekt budou financovat dva investoři.

Paní předsedkyně a paní starostka informovaly o předložení tohoto záměru. Podle nich jde o velmi zajímavý projekt, po kterém je v Úvalech velká poptávka, podobný typ objektu ve městě zatím chybí.

p. Černý: Upozornil na potřebu napojení objektu na pěší komunikaci (chodník).

pí starostka: Uvedla, že investoři jsou otevření návrhům a město může vybudování chodníku požadovat. Otázkou však zůstává smysl chodníku, pokud bude většina návštěvníků jezdit auty, záměr výstavby objektu KROMA Úvaly plně podporuje.

pí Perglerová: Vzniesla dotaz na řešení parkování.

pí starostka: Reagovala, že parkování je zajištěno na venkovních plochách i v plánovaném podzemním parkovišti. Jako příklad uvedla obdobné centrum, které nedávno vzniklo v Říčanech.

p. Kolařík: Dotázal se na stav vsakovacího tělesa (vodočtu) v souvislosti s výstavbou přeložky silnice I/12.

p. Kadlec: Informoval, že vsakovací těleso (vodočet) preventivně vyčistila společnost Skanska po dohodě s firmou KROMA a ŘSD. Opatření má zabránit zaplavení staveniště během realizace přeložky. V současné době se čeká na oficiální vyjádření dotčených společností k definitivnímu vyřešení situace.

Na závěr proběhla ještě diskuze mezi p. Černým, pí starostkou a p. Kolaříkem ohledně konkrétního řešení a vybudování chodníku k novému objektu.

Po diskusi byl navržen návrh usnesení

Text usnesení č. 4/2026		Výsledek hlasování
Výbor pro investice, výstavbu a územní plánování požaduje doplnění tohoto projektu o řešení komunikace pro pěší včetně pochozí plochy pro pohyb návštěvníků mezi automobily		
Pro	8	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

Jednání ukončeno: 19:30 hod

Zapsala: Eva Kopecká

Ověřila: Ing. Hana Kameníková – předsedkyně výboru

Věc: Zápis z jednání kontrolního výboru

MATERIÁL PŘEDKLÁDÁ: Předseda kontrolního výboru ZM

PROJEDNÁNO S:

PŘIZVAT:

PODSTATA PROJEDNÁVANÉ VĚCI:

Zastupitelstvu města je předkládán zápis č. 1/2026 z jednání kontrolního výboru ze dne 14. 9. 2026. Členové výboru projednali a schválili kontrolní zprávy, které jsou samostatnými body jednání.

DOPAD NA ROZPOČET: Usnesení nemá vliv na rozpočet města

NÁVRH USNESENÍ:

Zastupitelstvo města Úvaly

I. bere na vědomí

zápis č. 1/2026 z jednání kontrolního výboru ze dne 14. 9. 2026

II. ukládá

1. starostce

1. zajistit realizaci tohoto usnesení prostřednictvím vedoucí OSPR

Výsledek hlasování:

PRO PROTI ZDRŽEL SE

PŘÍLOHY:

Příloha č. 1 k usnesení Zastupitelstva města Úvaly - zápis z jednání kontrolního výboru 1/2026

ZPRACOVAL: Jitka Hamouzová, vedoucí odboru správního OSPR



Kontrolní výbor Zastupitelstva města Úvaly

Zápis z řádného zasedání kontrolního výboru č. 1/2026

Termín	:	14. 9. 2026 od 17 hodin
Místo	:	MěÚ Úvaly, Arnošta z Pardubic 95, Úvaly
Rozdělovník	:	Mgr. et Mgr. Miloš Ulrich, Ing. Ludmila Milerová, Mgr. Ivana Šťastná, Mgr. Pavel Arazim, Ph.D., Ing. Zuzana Netušilová, Ing. Martina Junková Jaklová, MBA, DiS.
Přítomní členové	:	Mgr. et Mgr. Miloš Ulrich, Ing. Ludmila Milerová, Ing. Zuzana Netušilová, Ing. Martina Junková Jaklová, MBA, DiS.
Omluveni	:	Mgr. Ivana Šťastná, Mgr. Pavel Arazim, Ph.D
Host:	:	
Tajemník	:	Jitka Hamouzová

Počet přítomných: 4

Program jednání

1.	Zahájení
2.	Schválení programu jednání
3.	Kontrola plnění usnesení
4.	Projednání kontrolních zpráv
5.	Diskuse, různé, závěr

Ad 1, 2) Zahájení, schválení programu jednání

Jednání zahájil předseda výboru Mgr. et Mgr. Miloš Ulrich, který přivítal přítomné, program schválen bez připomínek.

Ad 3) Kontrola plnění usnesení**Usnesení KV 8/25 - bude předloženo na dnešním jednání**

(Kontrola plnění usnesení rady za rok 2024, zpracuje Mgr. Šťastná)

Usnesení KV 9/25 - bude předloženo na dnešním jednání

(Kontrola plnění usnesení zastupitelstva za rok 2024, zpracuje Ing. Netušilová)

Ad 4) Projednání kontrolních zpráv

Ing. Netušilová seznámila přítomné s předloženou kontrolní zprávou, po jejím projednání bylo přijato usnesení:

Text usnesení KV 1/26		Výsledek hlasování
Kontrolní výbor schvaluje kontrolní zprávu dle usnesení KV 9/25 – Kontrola plnění usnesení zastupitelstva za rok 2024 (příloha č. 1)		
Pro	4	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

Mgr. et Mgr. Miloš Ulrich seznámil přítomné s předloženou kontrolní zprávou zpracovanou Mgr. Ivanou Šťastnou, po jejím projednání bylo přijato usnesení:

Text usnesení KV 2/26		Výsledek hlasování
Kontrolní výbor schvaluje kontrolní zprávu dle usnesení KV 8/25 – Kontrola plnění usnesení rady za rok 2024 (příloha č. 2)		
Pro	4	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

Ad 5) Diskuze, různé, závěr

Mgr. et Mgr. Miloš Ulrich poděkoval přítomným za práci v kontrolním výboru v tomto volebním období.

V Úvalech dne 14. 9. 2026

Zapsala: Jitka Hamouzová

Předseda Mgr. et Mgr. Miloš Ulrich



Zpráva o provedení kontroly dle usnesení KV- 9/25 Kontrola plnění usnesení Zastupitelstva města za rok 2024

Kontrola ukončena dne 1. 9. 2026

Kontrolou pověřena členka Kontrolního výboru Zuzana Netušilová

V rámci jednání Zastupitelstva města v roce 2024 bylo vydáno celkem 118 usnesení. Bylo prověřeno plnění všech 30 usnesení týkajících se uzavření smluv. Dále na základě rizikového a následně náhodného výběru bylo prověřeno plnění dalších 21 usnesení zastupitelstva města za rok 2024, která se týkala zejména:

- zpracování dokumentů a jejich zveřejňování na webu města
- uveřejňování zápisů komisí města, vyhlášek a dalších dokumentů na webu města
- předkládání materiálů zastupitelstvu města

Při ověřování bylo vycházeno z údajů publikovaných na webu města a z dokumentů uložených v Úřadu města.

V rámci kontroly byly zjištěny následující nedostatky:

- nebyla splněna 2 usnesení týkající se energetické koncepce města Úvaly a zřízení zástavního práva k nemovitostem
- u 10 smluv nebyly dodrženy termíny podpisu smlouvy ze strany města Úvaly dané usnesením Zastupitelstva města

Závěrem je vhodné také konstatovat, že vyhledávání informací a dokumentů na webu města je značně nepřehledné. Vzhledem k tomu, že tyto údaje slouží zejména občanům města, je vyhledávání pro ně zdlouhavé a někdy velmi nesnadné. Proto velmi doporučuji zavést možnost třídění vyhledávaných dokumentů abecedně a podle data jejich vzniku a zlepšit způsob jejich vyhledávání.

Zpracovala: Zuzana Netušilová, členka KV

Datum: 1. 9. 2026

Vzhledem k výše uvedenému navrhuje následující usnesení:

Zastupitelstvo města Úvaly

- I. bere na vědomí kontrolní zprávu dle usnesení KV 9/25 - Kontrola plnění usnesení zastupitelstva města za rok 2024
- II. bere na vědomí konstatování kontrolního výboru, že současná podoba webu města je nepřehledná a snižuje transparentnost komunikace

Vyjádření a podpisy příslušných pracovníků MěÚ Úvaly:

Jana Tesařová, vedoucí úřadu



**Zpráva o provedení kontroly dle usnesení KV 8/25
Kontrola plnění usnesení rady města za rok 2024**

Kontrolou pověřena členka kontrolního výboru Mgr. Ivana Šťastná

Kontrola byla provedena dne 29. 3. 2026 a 25. 8. 2026 prověřením plnění usnesení rady města za rok 2024.

Ze 424 předložených usnesení 2 nebyla vůbec přijata. Dalších 11 přijatých usnesení bylo později novým usnesením zrušeno.

Podle předložené evidence trvá jedno usnesení:

R - 94/2024 (zpracování energetické koncepce) – dle předložených podkladů probíhá sběr dat.

Vzhledem k výše uvedenému navrhuje následující usnesení:

Zastupitelstvo města Úvaly:

- I. bere na vědomí kontrolní zprávu dle usnesení KV 8/25 - Kontrola plnění usnesení rady města za rok 2024

Zpracoval: Mgr. Ivana Šťastná, člen KV

Datum: 25. 8. 2026

Vyjádření a podpisy příslušných pracovníků MěÚ Úvaly:

Ing. Markéta Rydvalová, starostka:

Věc: Zpráva kontrolního výboru o provedení kontroly dle usnesení KV 9/25 - Kontrola plnění usnesení zastupitelstva za rok 2024

MATERIÁL PŘEDKLÁDÁ: Předseda kontrolního výboru ZM

PROJEDNÁNO S:

PŘIZVAT:

PODSTATA PROJEDNÁVANÉ VĚCI:

Zastupitelstvu města je předkládána zpráva kontrolního výboru o provedení kontroly dle usnesení KV 9/25 - Kontrola plnění usnesení zastupitelstva za rok 2024.

DOPAD NA ROZPOČET: Usnesení nemá vliv na rozpočet města

NÁVRH USNESENÍ:

Zastupitelstvo města Úvaly

I. bere na vědomí

zprávu o provedení kontroly dle usnesení KV 9/25 - Kontrola plnění usnesení zastupitelstva za rok 2024

II. ukládá

1. starostce

1. zajistit realizaci tohoto usnesení prostřednictvím vedoucí OSPR

Výsledek hlasování:

PRO PROTI ZDRŽEL SE

PŘÍLOHY:

Příloha č. 1 k usnesení Zastupitelstva města Úvaly - zpráva o provedení kontroly dle usnesení KV 9/25 - Kontrola plnění usnesení zastupitelstva za rok 2024

ZPRACOVAL: Jitka Hamouzová, vedoucí odboru správního OSPR



Zpráva o provedení kontroly dle usnesení KV- 9/25 Kontrola plnění usnesení Zastupitelstva města za rok 2024

Kontrola ukončena dne 1. 9. 2026

Kontrolou pověřena členka Kontrolního výboru Zuzana Netušilová

V rámci jednání Zastupitelstva města v roce 2024 bylo vydáno celkem 118 usnesení. Bylo prověřeno plnění všech 30 usnesení týkajících se uzavření smluv. Dále na základě rizikového a následně náhodného výběru bylo prověřeno plnění dalších 21 usnesení zastupitelstva města za rok 2024, která se týkala zejména:

- zpracování dokumentů a jejich zveřejňování na webu města
- uveřejňování zápisů komisí města, vyhlášek a dalších dokumentů na webu města
- předkládání materiálů zastupitelstvu města

Při ověřování bylo vycházeno z údajů publikovaných na webu města a z dokumentů uložených v Úřadu města.

V rámci kontroly byly zjištěny následující nedostatky:

- nebyla splněna 2 usnesení týkající se energetické koncepce města Úvaly a zřízení zástavního práva k nemovitostem
- u 10 smluv nebyly dodrženy termíny podpisu smlouvy ze strany města Úvaly dané usnesením Zastupitelstva města

Závěrem je vhodné také konstatovat, že vyhledávání informací a dokumentů na webu města je značně nepřehledné. Vzhledem k tomu, že tyto údaje slouží zejména občanům města, je vyhledávání pro ně zdlouhavé a někdy velmi nesnadné. Proto velmi doporučuji zavést možnost třídění vyhledávaných dokumentů abecedně a podle data jejich vzniku a zlepšit způsob jejich vyhledávání.

Zpracovala: Zuzana Netušilová, členka KV

Datum: 1. 9. 2026

Vzhledem k výše uvedenému navrhuje následující usnesení:

Zastupitelstvo města Úvaly

- I. bere na vědomí kontrolní zprávu dle usnesení KV 9/25 - Kontrola plnění usnesení zastupitelstva města za rok 2024
- II. bere na vědomí konstatování kontrolního výboru, že současná podoba webu města je nepřehledná a snižuje transparentnost komunikace

Vyjádření a podpisy příslušných pracovníků MěÚ Úvaly:

Ing. Markéta Rydvalová, starostka: bez připomínek

Věc: Zpráva kontrolního výboru o provedení kontroly dle usnesení KV 8/25 - Kontrola plnění usnesení rady za rok 2024

MATERIÁL PŘEDKLÁDÁ: Předseda kontrolního výboru ZM

PROJEDNÁNO S:

PŘIZVAT:

PODSTATA PROJEDNÁVANÉ VĚCI:

Zastupitelstvu města je předkládána zpráva kontrolního výboru o provedení kontroly dle usnesení KV 8/25 - Kontrola plnění usnesení rady za rok 2024.

DOPAD NA ROZPOČET: Usnesení nemá vliv na rozpočet města

NÁVRH USNESENÍ:

Zastupitelstvo města Úvaly

I. bere na vědomí

zprávu o provedení kontroly dle usnesení KV 8/25 - Kontrola plnění usnesení rady za rok 2024

II. ukládá

1. starostce

1. zajistit realizaci tohoto usnesení prostřednictvím vedoucí OSPR

Výsledek hlasování:

PRO PROTI ZDRŽEL SE

PŘÍLOHY:

Příloha č. 1 k usnesení Zastupitelstva města Úvaly - zpráva o provedení kontroly dle usnesení KV 8/25 - Kontrola plnění usnesení rady za rok 2024

ZPRACOVAL: Jitka Hamouzová, vedoucí odboru správního OSPR



**Zpráva o provedení kontroly dle usnesení KV 8/25
Kontrola plnění usnesení rady města za rok 2024**

Kontrolou pověřena členka kontrolního výboru Mgr. Ivana Šťastná

Kontrola byla provedena dne 29. 3. 2026 a 25. 8. 2026 prověřením plnění usnesení rady města za rok 2024.

Ze 424 předložených usnesení 2 nebyla vůbec přijata. Dalších 11 přijatých usnesení bylo později novým usnesením zrušeno.

Podle předložené evidence trvá jedno usnesení:

R - 94/2024 (zpracování energetické koncepce) – dle předložených podkladů probíhá sběr dat.

Vzhledem k výše uvedenému navrhuje následující usnesení:

Zastupitelstvo města Úvaly:

- I. bere na vědomí kontrolní zprávu dle usnesení KV 8/25 - Kontrola plnění usnesení rady města za rok 2024

Zpracoval: Mgr. Ivana Šťastná, člen KV

Datum: 25. 8. 2026

Vyjádření a podpisy příslušných pracovníků MěÚ Úvaly:

Ing. Markéta Rydvalová, starostka: bez připomínek

Věc: Rozpočtové opatření č. 4/2026MATERIÁL PŘEDKLÁDÁ: Ing. Alexis Kimbembe, místostarostaPROJEDNÁNO S:PŘIZVAT:PODSTATA PROJEDNÁVANÉ VĚCI:

Zastupitelstvu města Úvaly je předložen návrh rozpočtového opatření č. 4/2026, který byl zpracován na základě předložených úprav vedoucích odborů dle jejich požadavků.

Příjmy:

- u daňových příjmů dochází k navýšení o 1 410 660 Kč na položce 1122 - příjem DPPO
- u přijatých transferů dochází k navýšení o 3 531 138 Kč - dotace na chodník Škvorecká + VO
- u nedaňových příjmů dochází k navýšení na položkách 2229 a 2329 o 462 300 Kč - jedná se vrácení části transferu ze ZŠ - dotace z programu OP JAK a vybrané pokuty Městskou policií

Příjmy celkem: 402 036 801 Kč

Výdaje:Běžné výdaje:

- u mzdových nákladů dochází k navýšení položky 5021 o 300 000 Kč - dohody, položky 5026 - odchodné zastupitelů o 900 000 Kč. S těmito položkami souvisí navýšení položek 5031, 5032 a 5038 - odvody SP, ZP zákonné pojištění o 335 221 Kč.
- u neinvestičních výdajů dochází k celkovému navýšení o 9 967 330 Kč. Jedná se zejména o navýšení položky 5171 na kapitole 2212, 3613, 3633 - opravy komunikací a chodníků, dešťové kanalizace a nebytových prostor o 3 931 000 Kč. Dále navýšení o 200 000 Kč na poštovní služby 5161, 600 000 Kč na právní služby 5166, přesun 3 300 000 Kč na příspěvky spolkům z položky 6121, navýšení na splátky úroků z úvěrů 1 000 000 Kč. V běžných výdajích je promítnuta i DPPO ve výši 1 410 660 Kč a vratka části transferu ze ZŠ - dotace z programu OP JAK, která je zároveň i v příjmech RO č. 4

Investiční výdaje:

- u investičních výdajů dochází celkově ke snížení o 6 168 673 Kč.
- kapitola 3749/2 položka 6121 - navýšení o 230 000 Kč - projektová dokumentace - rybníky
- kapitola 3749 položka 6121 - navýšení o 200 000 Kč - obnova sadu Vinice
- kapitola 3613 položka 6122 - navýšení o 86 000 Kč - klimatizace do serverovny
- kapitola 3744 položka 6121 - navýšení o 250 000 Kč - povodně
- kapitola 3111/307 položka 6121 - navýšení o 2 541 327 Kč - MŠ Cukrovar
- kapitola 3631 položka 6121 - navýšení o 820 000 Kč - přeložka VON Vinice
- kapitola 2212 položka 6121 - navýšení o 3 131 138 Kč - dotace chodník Škvorecká + VO
- kapitola 3412 položka 6121 - snížení o 1 000 000 Kč - nebude se realizovat zastřešení filtrů
- kapitola 3632 položka 6121 - snížení o 1 000 000 Kč - PD márnice vč. WC - realizace nebude v letošním roce
- kapitola 2212 položka 6121 - snížení o 9 410 000 Kč - snížení o komunikace, které se nebudou letos realizovat nebo se snížily výdaje na realizaci
- kapitola 3412/1 položka 6121 - přesun na položku 5222 - 3 300 000 Kč - příspěvek SK Úvaly na rekonstrukci multifunkčního hřiště, TC Úvaly - umělá tráva víceúčelová
- kapitola 5311/1 položka 6122 - přesun z položky 5137 - 500 000 Kč - kamery, vysílačky
- kapitola 6171 položka 6122 - přesun z položky 5137 - 283 000 Kč - nákup videokonferenčního setu, světelné dekorace, Kiwi elektronické desky
- kapitola 6171 položka 6111 - přesun z položky 5137 - 131 000 Kč - programové vybavení

Výdaje celkem: 402 036 801 Kč

Rada města Úvaly na svém zasedání dne 2.9.2026 doporučila schválení rozpočtového opatření č. 4/2026

Rozpočtové opatření č. 4/2026 bylo předloženo na finančním výboru dne 7. 9. 2026

DOPAD NA ROZPOČET: Usnesení má vliv na rozpočet města

NÁVRH USNESENÍ:

Zastupitelstvo města Úvaly

I. schvaluje

rozpočtové opatření č. 4/2026 - příjmy 334 802 539 Kč, financování 67 234 262 Kč, běžné výdaje 270 766 766 Kč, investiční výdaje 121 887 539 Kč, financování 9 382 496 Kč

II. pověřuje

1. starostku

1. zajistit realizaci tohoto usnesení prostřednictvím vedoucí odboru ekonomického

Výsledek hlasování:

PRO PROTI ZDRŽEL SE

PŘÍLOHY:

Příloha č. 1 k usnesení Zastupitelstva města Úvaly - příjmy

Příloha č. 2 k usnesení Zastupitelstva města Úvaly - výdaje

ZPRACOVAL: Věra Foučková, Odbor ekonomický

Rozpočtové opatření č. 4/2026

Příjmy	Pol.	RO č.3	RO č.4
Třída 1 Daňové příjmy		219 063 673	220 474 333
Daň z příjmu fyz. osob ze ZÁVISLÉ ČINNOSTI	1111	35 142 124	35 142 124
Daň z příjmu fyzických osob ze samostatné výdělečné činnosti	1112	3 257 880	3 257 880
Daň z příjmu fyzických osob vybírána sračkou dle zvláštní sazby	1113	5 755 588	5 755 588
Daň z příjmu fyzických osob zaměstnanci	1111	1 159 247	1 159 247
Př. z DPFO, kdy popl. je obec	1122		1 410 660
Daň z příjmu právnických osob	1121	49 879 518	49 879 518
Daň z přidané hodnoty	1211	92 960 726	92 960 726
Odvod za odnětí půdy	1334	26 000	26 000
popl. za komunální odpad	1339	7 935 840	7 935 840
popl. ze psů	1341	390 000	390 000
Popl. za užívání veř. prostranství	1343	75 000	75 000
popl. ze vstupného	1344	3 000	3 000
popl. z ubytovací kapacity	1345	20 000	20 000
Popl. za provoz. výh. hrací přístroj	1347	0	0
Poplatek za zhodnocení pozemku	1348	4 898 750	4 898 750
Příspěvky do infrastruktury města dle plánovacích smluv	1348	0	0
Správní poplatky	1361	1 200 000	1 200 000
Ostatní popl. z činnosti (loterie)	1381	650 000	650 000
odvod z VHF	1385	1 520 000	1 520 000
Daň z nemovitostí	1511	14 190 000	14 190 000
Třída 2 Nedaňové příjmy		39 290 250	39 752 550
exekuce	2481	0	0
parkovací karty	2111	21 950	21 950
kooperativa pojistné náhrady	2322	65 000	65 000
vodovod - pronájem řadu	2132	4 806 120	4 806 120
kanalizace - Pronájem čistírny	2132	8 646 660	8 646 660
zŠ - služby (byty)	2111	50 000	50 000
zŠ - nájem (byty)	2132	249 000	249 000
knihovna - poplatky	2111	90 000	90 000
život úval - inzerce	2111	250 000	250 000
kultura	2111	70 000	70 000
Koupaliště - pronájem	2132	330 005	330 005
zdrav. střed.- pronájem	2132	983 600	983 600
byty - služby	2111	2 400 000	2 400 000
byty - pronájem	2132	5 606 000	5 606 000
Ostatní přijaté vratky transferů a podobné příjmy	2229	0	289 020
ostatní nedaňové příjmy	2329	0	173 280
investiční příspěvek z Vinice	3122	8 135 328	8 135 328
nebytové - pronájem Riegerová č.p. 897	2132	231 792	231 792
nebytové služby	2111	81 000	81 000
nebytové - pronájem č.p. 203	2132	179 395	179 395
nebytové - služby č.p. 203	2111	78 000	78 000
nebytové - pronájem	2132	400 000	400 000
nájemné Policie ČR	2132	1 340 000	1 340 000
hřbitov - služby	2111	390 000	390 000
finanční dar Bubenečská, a.s.-EKO účely	2321	500 000	500 000
vratka za tříděný odpad	2111	3 090 000	3 090 000
pečovatelská služba - klienti	2111	600 000	600 000
hasiči - služby-byt	2111	20 000	20 000
hasiči - nájem-byt	2132	24 000	24 000
vývěska, kopírování	2111	42 000	42 000
příjmy z úroků	2141	10 000	10 000
cvičák-psi	2132	4 400	4 400
věcná břemena (ČEZ, Pod Slovany atd.)	2119	596 000	596 000
Třída 3 Kapitálové příjmy		13 519 038	13 519 038
Příjmy z prodeje majetků	3111	13 395 560	13 395 560
Neinvestiční dotace od obcí	4212	0	0
Neinvestiční přijaté dotace od obcí PS	4222		
Úřad práce UZ13013	4216		
dotce MDDM 33092	4216		
adaptační skupiny Ukrajina	4117		
Neinvestiční přijaté dotace od obcí	4121	100 000	100 000
Neinvestiční přijaté dotace od obcí (MP)	4121	2 660 699	2 660 699
Dotace kamery (MP)	4216	209 000	0
dotace hasiči UZ 14004	4216		
dotace kraje auto SDH	4222		
Dotace knihovna projekt Rodinný klub Pavučinka- besedy	4216		
Dotace MŠ Bulharská SR	4216	4 659 214	4 659 214
Dotace MŠ Bulharská EU	4116	1 145 863	1 145 863
Dotace MŠ Bulharská SR	4116	327 389	327 389
dotace MŠ	4216	0	0
Dotace výzva 9	4216	0	0
Dotace výzva 9 EU	4216	2 030 936	2 030 936
Dotace výzva 9 SR	4216	435 200	435 200
Dotace výzva 9 EU	4116	142 166	142 166
Dotace výzva 9 SR	4116	30 464	30 464
Dotace ČOV	4216	19 099 000	19 099 000
Dotace hasičské budovy	4216	0	0
Dotace Pohádková cesta	4216	0	0
Dotace chodník u polikliniky	4216	0	0
Dotace pečovatelská služba nový výtah, kuchyně a hydroizolace budovy	4216	0	0
Dotace chodník škvorecká	4216	0	3 531 138
Výsadba stromů	4216	0	0
Pečovatelská sl. - příspěvek KÚ	4122	1 744 000	1 744 000
Dotace kamery (MP)	4222		209 000
Třída 8 Financování		67 234 262	67 234 262
Změna stavu krátk.prostř.na bankovních účtů	8115	13 186 711	13 186 711
Rezerva z daně z nemovitostí	8115	0	0
Nový úvěr	8123	0	0
Nový úvěr- ČOV 2024	8123	54 047 551	54 047 551
Nový úvěr- svazková 2025	8124	0	0
Příjmy celkem		396 632 704	402 036 801

Výdaje		Pol.	RO č.3	RO č.4
Třída 5 Běžné výdaje			259 264 185	272 866 766
	Mzdové náklady celkem		56 205 346	57 740 597
	Platy zaměstnanců	5011	34 745 000	34 745 000
	Ostatní osobní výdaje	5021	3 468 500	3 768 500
	Odměny zastupitelů	5023	3 750 000	3 750 000
	Odchodné zaměstnanců	5024	0	0
	Odchodné zastupitelé	5026	0	900 000
	Refundace	5029	30 000	30 000
	Sociální pojištění	5031	10 322 375	10 565 875
	Zdravotní pojištění	5032	3 716 055	3 803 715
	Ostatní pojistné	5038	173 416	177 507
	Neinvestiční výdaje		203 058 839	215 126 169
	Prádlo, oděv, obuv	5134	395 000	395 000
	Knihy, tisk	5136	383 000	383 000
	DHIM	5137	2 986 000	2 228 000
	Materiál	5139	4 261 000	4 321 000
	Voda	5151	790 000	790 000
	Plyn	5153	2 580 240	2 580 240
	Elektrická energie	5154	5 258 000	5 258 000
	Pohonné hmoty	5156	670 000	670 000
	Služby pošt	5161	855 000	1 055 000
	Telefony	5162	854 000	854 000
	Pojištění+bank.popl.	5163	1 610 000	1 630 000
	Nájemné	5164	2 383 355	2 391 905
	Právní služby	5166	1 000 000	1 600 000
	Školení a vzdělávání	5167	735 000	615 000
	Služby zpracování podkladů	5168	402 420	402 420
	Nákup služeb	5169	28 827 851	28 924 851
	Opravy a udržování	5171	42 266 460	48 297 460
	Programové vybavení	5172	3 298 000	3 227 000
	Cestovné	5173	62 000	62 000
	Pohoštění	5175	509 000	509 000
	Věcné dary	5194	360 000	360 000
	Neinvestiční příspěvek	5329	3 035 760	3 035 760
	Dopr. obslužnost	5323	4 000 000	4 000 000
	Neinvest. přisp. org.	5331	80 648 994	80 648 994
	Platby daní a poplatků	5362	2 000 179	3 410 839
	Uhrada sankcí	5363	6 310 301	6 310 301
	Vrátky transferů	5364	0	289 020
	Finanční dary	5492	520 000	520 000
	Převody do sociálního fondu	5499	1 980 000	1 980 000
	příspěvky spolkům	5222	2 000 000	5 300 000
	Krytí krizové situace	5903	79 054	79 054
	úroky	5141	1 998 226	2 998 226
	Kurzové rozdíly	5142		100
Třída 6 Kapitálové výdaje			128 056 213	119 787 540
	Programové vybavení	6111	3 178 000	3 309 000
	Budovy, haly a stavby	6121	91 462 338	86 663 665
	Projektová dokumentace	6121	13 060 000	8 590 000
	Stroje a zařízení	6122	463 690	1 557 690
	Dopravní prostředky	6123	5 300 000	5 300 000
	Výpočetní technika	6125	915 000	690 000
	Pozemky	6130	4 500 000	4 500 000
	PD svazková škola	6349	2 319 105	2 319 105
	Investiční příspěvek	6351	6 858 080	6 858 080
Třída 8 Financování			9 312 305	9 382 496
	Rezervy na projekty	8115	108 917	179 108
	Splátky jistiny(úvěru)	8124	9 203 388	9 203 388
Výdaje celkem			396 632 704	402 036 801

Věc: Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 99042022357 - změna úrokové sazbyMATERIÁL PŘEDKLÁDÁ: Ing. Markéta Rydvalová, StarostkaPROJEDNÁNO S:PŘIZVAT:PODSTATA PROJEDNÁVANÉ VĚCI:

Zastupitelstvu města Úvaly je předložen návrh Dodatku č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 99042022357. Komerční banka nabídla následující varianty nových úrokových sazeb:

1. úroková sazba pohyblivá - součet O/N PRIBOR a pevné odchylky ve výši 0,29% z jistiny úvěru. K 17.8.2026 činí sazba O/N PRIBOR 3,75%. Celková úroková sazba by byla 4,04%
2. úroková sazba 5,33% p. a. z jistiny úvěru s fixací na 3 roky
3. úroková sazba 5,43% p. a. z jistiny úvěru s fixací na 5 let

Smlouva o úvěru č. 99042022357 uzavřená dne 4.8.2023 na výši úvěru 100.000.000,- Kč je doposud úročena sazbou 4,89%.

Smlouva je evidována pod číslem účtu 35-3269461567/0100.

Rada města Úvaly na svém zasedání dne 2.9.2026 doporučila schválení Dodatku č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 99042022357 s variantou č. 1. - sazba O/N PRIBOR

K návrhu Dodatku č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 99042022357 se vyjádřili členové FV emailem s doporučením schválit variantu č. 1 - sazba O/N PRIBOR.

DOPAD NA ROZPOČET: Usnesení má vliv na rozpočet městaNÁVRH USNESENÍ:**Zastupitelstvo města Úvaly****I. schvaluje**

uzavření Dodatku č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 99042022357 mezi Komerční bankou, a.s, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054 a Městem Úvaly, se sídlem Arnošta z Pardubic 95, 250 82 Úvaly, IČO: 00240931

II. pověřuje

podpisem Dodatku č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 99042022357 mezi Komerční bankou, a.s, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054 a Městem Úvaly, se sídlem Arnošta z Pardubic 95, 250 82 Úvaly, IČO: 00240931

III. ukládá**1. starostce**

1. zajistit realizaci tohoto usnesení prostřednictvím vedoucí ekonomického odboru

Výsledek hlasování:**PRO PROTI ZDRŽEL SE**PŘÍLOHY:

Příloha č.1 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - sazba O/N PRIBOR

Příloha č.2 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - sazba 5,33%

Příloha č.3 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - sazba 5,43%

Příloha č.4 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - původní smlouva o úvěru č. 99042022357

ZPRACOVAL: Věra Foučková, Odbor ekonomický

**KB****Dodatek ke smlouvě o úvěru****99042022357**

registrační číslo

Komerční banka, a. s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 4531 7054, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360 (dále jen „**Banka**“)

a

právnícká osoba – obec / kraj (dále jen „**Klient**“)

Název	Město Úvaly
Sídlo obecního / krajského úřadu:	Arnošta z Pardubic 95, 250 82 Úvaly
IČO:	00240931

se dohodli na tomto dodatku č. 1 ke Smlouvě o úvěru ze dne 4.8.2023, reg. č. 99042022357 (dále jen „**Smlouva**“).

1. Tímto dodatkem se mění Smlouva takto:

Znění článku 5. Smlouvy se ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

- 5.1 Klient a Banka se dohodli, že počínaje dnem 31.8.2026 bude úroková sazba pohyblivá a bude odpovídat součtu O/N PRIBOR a pevné odchylky ve výši 0,29 % p. a. z jistiny Úvěru.
- 5.2 Sjednaná pevná odchylka je neměnná po celou dobu trvání Úvěru za předpokladu, že Klient dodržuje podmínky této Smlouvy.
- 5.3 V případě, že nastane Případ porušení, je Banka oprávněna zvýšit úrokovou sazbu sjednanou v této Smlouvě o 0,00 procentních bodů.

Znění článku 8.4 Smlouvy se doplňuje o bod 8.4.5:

8.4.5 Klient a Banka se dohodli, že článek 8. odstavec 8.9 Úvěrových podmínek se na vztahy mezi Klientem a Bankou upravené touto Smlouvou nepoužije.

2. S ohledem na skutečnost, že v období od 30.6.2026 do 31.8.2026 byla splácena pouze jistina Úvěru, nikoli však úroky z jistiny Úvěru, dohodly se smluvní strany na následujícím:

- a) Klient tímto potvrzuje souhlas s úrokovou sazbou ve výši 4,89 % p.a. ze zůstatku jistiny Úvěru za období od 30.6.2026 do data platnosti nové úrokové sazby sjednané tímto dodatkem.
- b) Klient se zavazuje uhradit úrok za období od 30.6.2026 do 30.8.2026, tj. ve výši Kč 98 607,21, jednorázově nejpozději do 27.9.2026. Úhrada bude provedena způsobem dle článku 6.3 Smlouvy.

3. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem uzavření.

Klient prohlašuje, že byly splněny podmínky platnosti tohoto dodatku předepsané příslušnými právními předpisy upravujícími postavení a činnost Klienta, a zavazuje se nahradit Bance veškerou škodu způsobenou případným nesplněním zákonných podmínek platnosti tohoto dodatku. Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno usnesením zastupitelstva Klienta č. přijatým na jeho zasedání konajícím se dne .

Město Úvaly**Komerční banka, a.s.**

elektronicky podepsáno

Jméno: Bc. Markéta Rydvalová
Funkce: starostka

elektronicky podepsáno

Jméno: Ing. Karel Petrák
Funkce: bankovní poradce – Corporate



KB

Dodatek ke smlouvě o úvěru

elektronicky podepsáno

Jméno: Bc. Veronika Doláková

Funkce: bankovní poradce - Corporate

**KB****Dodatek ke smlouvě o úvěru****99042022357**

registrační číslo

Komerční banka, a. s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 4531 7054, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360 (dále jen „**Banka**“)

a

právníká osoba – obec / kraj (dále jen „**Klient**“)

Název	Město Úvaly
Sídlo obecního / krajského úřadu:	Arnošta z Pardubic 95, 250 82 Úvaly
IČO:	00240931

se dohodli na tomto dodatku č. 1 ke Smlouvě o úvěru ze dne 4.8.2023, reg. č. 99042022357 (dále jen „**Smlouva**“).

1. Tímto dodatkem se mění Smlouva takto:

Znění článku 5.1 Smlouvy se ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

5.1 Klient a Banka se dohodli, že úroková sazba bude činit 5,33 % p. a. z jistiny Úvěru.

Znění článku 5.2 Smlouvy se ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

5.2 Doba platnosti úrokové sazby počíná dnem 31.8.2026 a končí dnem 30.8.2029.

2. S ohledem na skutečnost, že v období od 30.6.2026 do 31.8.2026 byla splácena pouze jistina Úvěru, nikoli však úroky z jistiny Úvěru, dohodly se smluvní strany na následujícím:

a) Klient tímto potvrzuje souhlas s úrokovou sazbou ve výši 4,89 % p.a. ze zůstatku jistiny Úvěru za období od 30.6.2026 do data platnosti nové úrokové sazby sjednané tímto dodatkem.

b) Klient se zavazuje uhradit úrok za období od 30.6.2026 do 30.8.2026, tj. ve výši Kč 98 607,21, jednorázově nejpozději do 27.9.2026. Úhrada bude provedena způsobem dle článku 6.3 Smlouvy.

4. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem uzavření.

Klient prohlašuje, že byly splněny podmínky platnosti tohoto dodatku předepsané příslušnými právními předpisy upravujícími postavení a činnost Klienta, a zavazuje se nahradit Bance veškerou škodu způsobenou případným nesplněním zákonných podmínek platnosti tohoto dodatku. Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno usnesením zastupitelstva Klienta č. _____ přijatým na jeho zasedání konajícím se dne _____.

Město Úvaly**Komerční banka, a.s.**

elektronicky podepsáno

Jméno: Bc. Markéta Rydvalová
Funkce: starostka

elektronicky podepsáno

Jméno: Ing. Karel Petrák
Funkce: bankovní poradce – Corporate

elektronicky podepsáno

Jméno: Bc. Veronika Doláková
Funkce: bankovní poradce - Corporate

**KB****Dodatek ke smlouvě o úvěru****99042022357**

registrační číslo

Komerční banka, a. s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 4531 7054, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360 (dále jen „**Banka**“)

a

právnícká osoba – obec / kraj (dále jen „**Klient**“)

Název	Město Úvaly
Sídlo obecního / krajského úřadu:	Arnošta z Pardubic 95, 250 82 Úvaly
IČO:	00240931

se dohodli na tomto dodatku č. 1 ke Smlouvě o úvěru ze dne 4.8.2023, reg. č. **99042022357** (dále jen „**Smlouva**“).

1. Tímto dodatkem se mění Smlouva takto:

Znění článku 5.1 Smlouvy se ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

5.1 Klient a Banka se dohodli, že úroková sazba bude činit 5,43 % p. a. z jistiny Úvěru.

Znění článku 5.2 Smlouvy se ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

5.2 Doba platnosti úrokové sazby počíná dnem 31.8.2026 a končí dnem 30.8.2031.

2. S ohledem na skutečnost, že v období od 30.6.2026 do 31.8.2026 byla splácena pouze jistina Úvěru, nikoli však úroky z jistiny Úvěru, dohodly se smluvní strany na následujícím:

a) Klient tímto potvrzuje souhlas s úrokovou sazbou ve výši 4,89 % p.a. ze zůstatku jistiny Úvěru za období od 30.6.2026 do data platnosti nové úrokové sazby sjednané tímto dodatkem.

b) Klient se zavazuje uhradit úrok za období od 30.6.2026 do 30.8.2026, tj. ve výši Kč 98 607,21, jednorázově nejpozději do 27.9.2026. Úhrada bude provedena způsobem dle článku 6.3 Smlouvy.

3. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem uzavření.

Klient prohlašuje, že byly splněny podmínky platnosti tohoto dodatku předepsané příslušnými právními předpisy upravujícími postavení a činnost Klienta, a zavazuje se nahradit Bance veškerou škodu způsobenou případným nesplněním zákonných podmínek platnosti tohoto dodatku. Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno usnesením zastupitelstva Klienta č. _____ přijatým na jeho zasedání konajícím se dne _____.

Město Úvaly**Komerční banka, a.s.**

elektronicky podepsáno

Jméno: Bc. Markéta Rydvalová
Funkce: starostka

elektronicky podepsáno

Jméno: Ing. Karel Petrák
Funkce: bankovní poradce – Corporate

elektronicky podepsáno

Jméno: Bc. Veronika Doláková
Funkce: bankovní poradce - Corporate



99042022357

registrační číslo

Komerční banka, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360 (dále jen „Banka“)

a

Obec / Kraj (dále jen „Klient“)

Název:	Město Úvaly
Sídlo obecního / krajského úřadu:	Arnošta z Pardubic 95, 250 82 Úvaly
IČO:	00240931

uzavírají podle § 2395 a následujících ustanovení z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o úvěru (dále jen „Smlouva“).

1. Úvodní ustanovení

- 1.1 Banka se zavazuje poskytnout Klientovi Úvěr za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 1.2 V souladu s § 1751 občanského zákoníku jsou nedílnou součástí této Smlouvy Všeobecné obchodní podmínky Banky (dále jen „Všeobecné podmínky“), Úvěrové podmínky pro fyzické osoby podnikatele a právnické osoby (dále jen „Úvěrové podmínky“), příslušná Oznámení, tj. Pravidla, a Sazebník (v rozsahu relevantním k této Smlouvě). Podpisem této Smlouvy Klient potvrzuje, že se seznámil s obsahem a významem dokumentů uvedených v předchozí větě, jakož i dalších dokumentů, na které se ve Všeobecných podmínkách a Úvěrových podmínkách odkazuje, a výslovně s jejich zněním souhlasí.

Klient tímto prohlašuje, že ho Banka upozornila na ustanovení, která odkazují na shora uvedené dokumenty stojící mimo vlastní text Smlouvy a jejich význam mu byl dostatečně vysvětlen. Klient bere na vědomí, že je vázán nejen Smlouvou, ale i těmito dokumenty a bere na vědomí, že nesplnění povinností či podmínek uvedených v těchto dokumentech může mít stejné právní následky jako nesplnění povinností a podmínek vyplývajících ze Smlouvy.

Klient bere na vědomí, že Banka je oprávněna nakládat s údaji podléhajícími bankovnímu tajemství způsobem dle článku 28 Všeobecných podmínek. Je-li Klient právnickou osobou, uděluje souhlas dle článku 28.3 Všeobecných podmínek. Pojmy s velkým počátečním písmenem mají v této Smlouvě význam stanovený v tomto dokumentu, Úvěrových podmínkách nebo ve Všeobecných podmínkách.

Klient souhlasí s tím, že Banka je oprávněna započítávat své pohledávky za Klientem v rozsahu a způsobem stanoveným ve Všeobecných podmínkách.

2. Úvěr

- 2.1 Klient a Banka se dohodli, že Výše úvěru je **100 000 000,00**, slovy jedno sto milionů Kč.
- 2.2 Klient je povinen použít Úvěr výhradně k následujícímu účelu: **poskytnutí zápůjčky Svazku obcí Úvalsko a financování dalších projektů**.
- 2.3 Banka bude evidovat svoji pohledávku za Klientem ze Smlouvy pod číslem **35-3269461567/0100**, jako **investiční úvěr v Kč**.

3. Čerpání

- 3.1 Klient bude čerpat Úvěr postupně na základě dvou nebo více Žádostí.
- 3.2 Klient je oprávněn požádat o poskytnutí Úvěru na základě řádně vyplněné Žádosti nejpozději do **30.4.2025**. Pokud Klient nevyčerpá Úvěr ve lhůtě podle předcházející věty, jeho právo na poskytnutí nevyčerpané části Úvěru zaniká. V případě, že Banka po uplynutí lhůty podle první věty tohoto článku umožní Klientovi Čerpání, považuje se Čerpání za řádně poskytnuté podle této Smlouvy.

- 3.3 Banka oznámí Klientovi zánik jeho práva na poskytnutí Úvěru, popřípadě jeho části, podle této Smlouvy do 20 Obchodních dnů po uplynutí lhůty podle článku 3.2 této Smlouvy.
- 3.4 Banka poskytne každé Čerpání, pokud jsou splněny Odkládací podmínky čerpání, nejpozději do 2 Obchodních dnů od doručení Žádosti, a to způsobem sjednaným pro příslušné Čerpání v této Smlouvě, jinak na účet uvedený Klientem v Žádosti.

4. Ceny za úvěr

- 4.1 Klient a Banka se dohodli, že cena za rezervaci zdrojů se **nesjednává**.
- 4.2 Klient a Banka se dohodli, že Klient bude platit Bance cenu za spravování Úvěru ve výši **Kč 100,00** měsíčně a způsobem podle Sazebníku.
- 4.3 Klient a Banka se dohodli, že cena za realizaci Úvěru se **nesjednává**.
- 4.4 Banka je oprávněna provádět úhradu cen za Bankovní služby poskytnuté Klientovi na základě této Smlouvy převodem z účtu Klienta číslo 90050001524201/0100 v Kč vedeného u Banky, bez dalšího souhlasu Klienta. Článek 6.3 této Smlouvy, poslední odstavec, se použije obdobně.

5. Úroková sazba

- 5.1 Klient a Banka se dohodli, že úroková sazba bude činit **4,89 % p.a.** z jistiny Úvěru.
- 5.2 Doba platnosti úrokové sazby počíná dnem podpisu této Smlouvy a končí dnem 29.6.2026.
- 5.3 Banka zašle Klientovi nejdříve dva měsíce a nejpozději měsíc před uplynutím doby platnosti úrokové sazby návrh dodatku ke Smlouvě, ve kterém mu navrhne novou výši úrokové sazby, délku doby její platnosti, výši měsíční splátky jistiny a úroků pro další období, popřípadě navrhne jiné změny Smlouvy. Klient je povinen přijmout návrh Banky podle předcházející věty do posledního dne platnosti úrokové sazby. V případě marného uplynutí lhůty podle předcházející věty bude sjednaná úroková sazba s účinností k prvnímu dni následujícímu po uplynutí doby platnosti dosavadní pevné úrokové sazby odpovídat součtu O/N PRIBOR a pevné odchylky ve výši 10 % p.a., maximálně však výši sazby stanovené pro výpočet úroků z prodlení v příslušném Oznámení. Aktuální výši sazby O/N PRIBOR se pro účely této Smlouvy rozumí sazba platná první den následující po uplynutí doby platnosti dosavadní pevné úrokové sazby nebo v den Aktualizace úrokové sazby.
- 5.4 Sjednaná úroková sazba je neměnná za předpokladu, že Klient dodržuje podmínky této Smlouvy.
- 5.5 V případě, že nastane Případ porušení, je Banka oprávněna zvýšit úrokovou sazbu sjednanou v této Smlouvě o 0,00 procentních bodů.

6. Splácení jistiny a úhrada úroků

- 6.1 a) Klient se zavazuje splatit Bance jistinu Úvěru ve výši 100 000 000,00 způsobem podle článku 6.3 této Smlouvy v následujících splátkách:

Pořadí splátek	Počet splátek	Termín splátky	Výše splátky v Kč
První splátka	1	31.5.2025	416 667,00
Splátky 2 až 239	238	Každý poslední den kalendářního měsíce od 30.6.2025 do 31.3.2045	416 667,00
Poslední splátka	1	30.4.2045	416 587,00
CELKEM	240		100 000 000,00

- b) Klient je oprávněn splatit jistinu Úvěru nebo její část předčasně.
- c) Pokud Klient nevyčerpá jistinu Úvěru do Výše úvěru a nevyčerpaná výše jistiny Úvěru
- i) dosahuje minimálně výše poslední splátky jistiny Úvěru, zkracuje se lhůta pro splacení jistiny Úvěru podle článku 6.1 této Smlouvy o poslední splátku, popřípadě v závislosti na výši nevyčerpané jistiny Úvěru



o splátky předcházející poslední splátce jistiny Úvěru, popřípadě se poměrně sníží výše poslední splátky jistiny Úvěru takto zkrácené lhůty,

- ii) nedosahuje výše poslední splátky jistiny Úvěru, poslední splátka jistiny Úvěru se poměrně sníží o nevyčerpanou výši jistiny Úvěru.

- d) Pokud Klient uhradí část jistiny Úvěru předčasně nebo pokud Klient splatí kteroukoliv splátku jistiny Úvěru v částce vyšší, než je dohodnutá výše splátky jistiny Úvěru, a výše předčasně uhrazené jistiny dosahuje minimálně výše poslední splátky jistiny Úvěru, pak je Klient oprávněn písemně oznámit Bance nejpozději k datu předčasného splacení, zda:

- i) se zkracuje lhůta pro splacení jistiny Úvěru podle článku 6.1 této Smlouvy o poslední splátku, popřípadě v závislosti na výši nevyčerpané jistiny Úvěru o splátky předcházející poslední splátce jistiny Úvěru, popřípadě se poměrně sníží výše poslední splátky jistiny Úvěru takto zkrácené lhůty (dále, a současně i pro účely oznámení Bance, též jen „**Zkrácení splátkového plánu**“), nebo

- ii) Banka oznámí Klientovi bez zbytečného odkladu novou výši splátek jistiny Úvěru, stanovenou jako podíl nesplacené jistiny Úvěru a zbývajících počtu splátek jistiny Úvěru; výše splátek jistiny bude zaokrouhlena nahoru na celé jednotky Kč s tím, že o případný rozdíl bude ponížena poslední splátka jistiny Úvěru. Lhůta pro splacení jistiny Úvěru se nezkracuje (pro účely oznámení Bance též jen „**Poměrné snížení splátek**“).

V případě, že Banka neobdrží písemné oznámení Klienta nejpozději v den předčasného splacení, použije postup dle bodu i), tj. Zkrácení splátkového plánu.

- e) Pokud Klient uhradí část jistiny Úvěru předčasně nebo pokud Klient splatí kteroukoliv splátku jistiny Úvěru v částce vyšší, než je dohodnutá výše splátky jistiny Úvěru, a výše předčasně uhrazené jistiny nedosahuje výše poslední splátky jistiny Úvěru, poslední splátka jistiny Úvěru se poměrně sníží o předčasně splacenou část jistiny Úvěru.

- 6.2 Počínaje dnem Čerpání je Klient povinen hradit Bance úroky z jistiny Úvěru ve výši podle článku 5. této Smlouvy. Úroky budou hrazeny v Kč měsíčně, vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce, způsobem uvedeným v článku 6.3 této Smlouvy.

Toto ustanovení neplatí pro poslední úhradu úroků, která bude provedena ke Dni splatnosti poslední splátky jistiny Úvěru.

- 6.3 Banka je oprávněna provádět úhradu splátek jistiny Úvěru a úroků převodem z účtu Klienta číslo: 90050001524201/0100 v Kč vedeného u Banky bez dalšího souhlasu Klienta. Klient se zavazuje zajistit, aby v Den splatnosti byly na tomto účtu prostředky odpovídající výši splatné jistiny Úvěru, popřípadě splatných úroků.

Pokud nebude možné provést úhradu splatných dluhů Klienta vůči Bance způsobem uvedeným v předcházejícím odstavci, je Klient povinen provést úhradu svých splatných dluhů vůči Bance jakoukoliv jinou formou. V takovém případě je Klient povinen předem dohodnout s Bankou identifikaci účtu, na který bude úhrada směřována.

7. Zajištění úvěru

- 7.1 K dluhům Klienta vůči Bance vzniklým dle této Smlouvy se zajištění nesjednává.

8. Zvláštní ujednání

8.1 Další odkládací podmínky prvního čerpání

Nad rámec článku 6.1 odstavce 6.1 Úvěrových podmínek jsou pro první Čerpání sjednány následující Odkládací podmínky čerpání:

- 8.1.1 Odkládací podmínkou čerpání je předložení zápisu ze zasedání zastupitelstva Klienta dokládající, že uzavření této Smlouvy bylo zastupitelstvem Klienta řádně schváleno před jejím uzavřením.

- 8.1.2 Odkládací podmínkou prvního čerpání části Úvěru na poskytnutí zápůjčky Svazku obcí Úvalsco (dále jen „**SOÚ**“) za účelem předfinancování dotace na realizaci vodovodní ho obchvatu je předložení následujících dokumentů:

- a) Smlouvy o dílo na výstavbu vodovodu uzavřené mezi SOÚ a dodavatelem, prokazující sjednání pevné ceny za dílo,
- b) Smlouvy / Rozhodnutí o dotaci poskytnuté SOÚ na výstavbu vodovodu,
- c) Smlouvy o budoucí smlouvě o zápůjčce uzavřené mezi Klientem a SOÚ, která bude obsahovat:
 - (i) povinnost Klienta poskytnout zápůjčku SOÚ ve výši 88.000.000,- Kč za účelem předfinancování dotace na realizaci vodovodní ho obchvatu,
 - (ii) identifikaci účtu SOÚ pro poskytnutí zápůjčky,

- (iii) povinnost SOÚ vrátit zápůjčku do 7 Pracovních dnů po vyplacení dotace na účet SOÚ, nejpozději však do 31.12.2024, na Běžný účet Klienta.

8.2 Další odkládací podmínky každého čerpání

Nad rámec článku 6. odstavce 6.2 Úvěrových podmínek jsou pro každé Čerpání sjednány následující Odkládací podmínky čerpání:

- 8.2.1 Odkládací podmínkou každého čerpání části Úvěru na poskytnutí zápůjčky **SOÚ** je předložení dokladů: **faktury**, kterými Klient prokáže účelovost Čerpání. Čerpání bude provedeno na Běžný účet Klienta. Čerpání bude provedeno ve výši **100 % částky** uvedené na příslušném dokladu včetně daně z přidané hodnoty. Klient je povinen požádat o Čerpání v měně dle předloženého dokladu.
- 8.2.2 Odkládací podmínkou každého čerpání s výjimkou čerpání části Úvěru na poskytnutí zápůjčky **SOÚ** je předložení dokladů **kupní smlouva nebo faktury**, kterými Klient prokáže účelovost Čerpání. Čerpání bude provedeno na účet dodavatele nebo popřípadě na Běžný účet Klienta po doložení úhrady dokladů z vlastních prostředků Klienta (dále jen „**Refundace**“). Čerpání bude provedeno ve výši **100 % částky** uvedené na příslušném dokladu včetně daně z přidané hodnoty. Klient je povinen požádat o Čerpání v měně dle předloženého dokladu s výjimkou Refundace, kdy je povinen požádat o Čerpání v měně účtu, z něhož byla předchozí úhrada provedena.

8.3 Další ujednání

- 8.3.1 Klient se zavazuje provést mimořádnou splátku Úvěru ve výši CZK 68 852 000,00, nejpozději do 10 dnů od připsání dotace na běžný účet Klienta. Klient a Banka se dohodli, že článek 8. odstavec 8.9 Úvěrových podmínek se na tuto mimořádnou splátku nepoužije.
- 8.3.2 Klient se zavazuje, že po celou dobu účinnosti této Smlouvy bude ukazatel: (Přebytek běžného rozpočtu + Investiční dotace) / dluhová služba činit
- od roku 2020 minimálně 1,4.

Tento finanční ukazatel se vypočte takto:

Přebytek běžného rozpočtu = daňové příjmy celkem + nedaňové příjmy celkem + [neinvestiční přijaté dotace - konsolidace] - ((běžné výdaje - konsolidace výdajů) - úroky placené - leasingové splátky)

Dluhová služba = (-uhrazené splátky dlouhodobých vydaných dluhopisů + uhrazené splátky dlouhodobých přijatých půjčených prostředků) + úroky + investiční úroky + leasingové splátky).

- 8.3.3 Klient se zavazuje předkládat Bance:
- rozvahu, Výkaz o plnění rozpočtu a přílohu, a to čtvrtletně vždy do 30 dní po skončení příslušného kalendářního čtvrtletí. Klient se zavazuje předkládat tyto výkazy rovněž ve formátu XML;
 - předběžné výkazy v rozsahu rozvahy, Výkazu o plnění rozpočtu a přílohy, a to vždy do 90 dní po skončení příslušného účetního období. Klient se zavazuje předkládat tyto výkazy rovněž ve formátu XML.

Klient se dále zavazuje předkládat:

- účetní závěrku (tj. rozvahu, výkaz zisků a ztrát, přílohu), přehled o peněžních tocích a přehled o změnách vlastního kapitálu, pokud je podle platných právních předpisů takové přehledy povinen sestavit), Výkaz o plnění rozpočtu, zprávu o výsledku přezkoumání hospodaření nebo zprávu auditora (a Závěrečný účet), a to vždy do 30 dní po schválení v zastupitelstvu Klienta;
- zastupitelstvem schválený rozpočet na příští rok včetně rozpočtového výhledu, a to vždy do 15.12. kalendářního roku. Pokud rozpočet nebude do této doby schválen, zavazuje se Klient (i) oznámit tuto skutečnost Bance spolu s uvedením důvodu neschválení rozpočtu a data jeho předpokládaného schválení a (ii) předložit Bance rozpočet bezodkladně po jeho schválení.

- 8.3.4 Klient se zavazuje, že po dobu účinnosti Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Banky nepřevéde (včetně vyčlenění do svěfenského fondu), nepronajme, nepropachtuje svůj majetek nebo jakoukoli jeho část třetí osobě (vyjma Osobám ovládaným SG) a nebude se svým majetkem nebo jeho částí nakládat s obdobnými právními účinky.

Výše uvedená omezení se nevztahují na (i) převod majetku Klienta v běžném obchodním styku v rozsahu jeho předmětu podnikání nebo činnosti za obvyklých tržních podmínek a (ii) nakládání s majetkem a jeho zatížení do úhrnné výše **CZK 5 000 000,00 ročně**.

Pokud je v podmínkách podle tohoto odstavce uváděna jako limit pro nutnost souhlasu Banky částka v CZK, rozumí se tím i ekvivalent této částky v cizí měně.

Banka se zavazuje, že nebude svůj souhlas bez závažných důvodů odmítat.

- 8.3.5 Klient se zavazuje, že po dobu účinnosti Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Banky nepřijme ani neposkytne úvěr či zápůjčku nebo nevystaví vlastní směnku či neakceptuje směnku cizí, ani neavaluje směnku; to neplatí pro přijetí úvěru nebo zápůjčky od Osob ovládaných SG a pro vystavení vlastní směnky nebo akceptování směnky cizí nebo avalování směnky Osobám ovládaným SG.
Banka se zavazuje, že nebude svůj souhlas bez závažných důvodů odmítat.
- 8.3.6 Klient se zavazuje, že po dobu účinnosti Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Banky nebude vynakládat peněžní prostředky na pořízení dlouhodobého hmotného majetku (s výjimkou drobného dlouhodobého hmotného majetku), dlouhodobého nehmotného majetku a dlouhodobého finančního majetku přesahující úhrnnou výši **CZK 10 000 000,00 ročně bez DPH**.
Pokud je v podmínkách podle tohoto odstavce uváděna jako limit pro nutnost souhlasu Banky částka v CZK, rozumí se tím i ekvivalent této částky v cizí měně.
Banka se zavazuje, že nebude svůj souhlas bez závažných důvodů odmítat.
- 8.3.7 Klient se zavazuje zajistit, aby celkové náklady na realizaci Objektu úvěru nepřesáhly v letech 2017 - 2019 částku 220 000 000,00 CZK daně z přidané hodnoty, od roku 2020 maximálně 10 000 000,00 CZK za rok (bez písemného souhlasu Banky).
- 8.3.8 Klient se zavazuje, že kladný zůstatek na běžných účtech Klienta vedených u Banky bude po celou dobu účinnosti Smlouvy činit minimálně 8% částky rovnající se součtu ročních daňových příjmů a běžných dotací (dle výsledku předchozího roku) počínaje rokem 2016.
- 8.3.9 Pokud Klient poruší povinnost podle článku 8.3.1 až 8.3.8 této Smlouvy, uhradí Bance smluvní pokutu ve výši 0,35 % zůstatku tohoto úvěru.
- 8.3.10 Banka má po dobu účinnosti této Smlouvy právo žádat od Klienta zajištění dluhů Klienta ze Smlouvy nebo doplnění zajištění dluhů Klienta ze Smlouvy v případě, že dle odůvodněného názoru Banky dochází k nepříznivému vývoji v hospodářské a finanční situaci Klienta nebo Klient porušil podmínky nebo povinnosti stanovené Smlouvou či podmínky, popřípadě povinnosti stanovené jinou smlouvou uzavřenou s Bankou způsobem, který by mohl ohrozit návratnost Úvěru, a to v takovém množství a kvalitě, aby uspokojilo Banku. Pokud Klient zajištění svých dluhů bez zbytečného odkladu přiměřeně neposkytne nebo nedoplní, jde o Případ porušení a Banka je oprávněna postupovat dle článku 13., odst. 3 Úvěrových podmínek.
- 8.3.11 Klient poskytne Bance seznam osob oprávněných za Klienta podepisovat Žádosti a osob oprávněných za Klienta zasílat dokumenty prostřednictvím přímého bankovníctví, a dále vzory podpisů osob oprávněných za Klienta podepisovat Žádosti, a to na příslušném formuláři Banky (dále jen „**Podpisový vzor ke Smlouvě**“). Klient může kdykoli provést změnu předložením nového Podpisového vzoru ke Smlouvě. Podpisový vzor ke Smlouvě a jeho změny jsou vůči Bance účinné počínaje Obchodním dnem následujícím po Obchodním dni, kdy Klient předložil Podpisový vzor ke Smlouvě Bance. V případě, že Klient nepodepisuje Podpisový vzor ke Smlouvě před zaměstnancem Banky a Podpisový vzor ke Smlouvě tak neobsahuje ověřovací doložku zaměstnance Banky, musí být podpis Klienta na Podpisovém vzoru ke Smlouvě úředně ověřen.
- 8.3.12 Klient a Banka se dohodli, že dokumenty, které je Klient povinen předložit Bance dle této Smlouvy, může doručit Bance též prostřednictvím svého přímého bankovníctví. Ustanovení předchozí věty se nepoužije, jedná-li se o dokumenty, na jejichž základě vzniká zajištění dluhů z této Smlouvy nebo které musí být dle této Smlouvy předloženy v originále. Banka je oprávněna vyžádat si předložení originálu i v případě jiných dokumentů.
Pokud v souladu s touto Smlouvou nebo na základě požadavku Banky musí být předkládané dokumenty opatřeny podpisem Klienta (v případě právnické osoby se rozumí podpisem statutárního orgánu Klienta) a takové dokumenty budou doručeny Bance prostřednictvím přímého bankovníctví Klientem (v případě právnické osoby se rozumí statutárním orgánem Klienta) nebo osobou k tomu výslovně zmocněnou Klientem na příslušném formuláři Banky, nemusejí být již opatřeny podpisem Klienta.
Dokumenty budou prostřednictvím přímého bankovníctví zaslány ve formě naskenované kopie nebo v jiném formátu akceptovaném Bankou.
- 8.3.13 Klient a Banka se dohodli, že Banka bude Klienta informovat o výši své pohledávky za Klientem z této Smlouvy oznámením o výši pohledávky (výpisem), a to následovně:
Způsob zasílání výpisů: elektronicky.
Četnost zasílání výpisů: měsíčně vždy k 1. dni kalendářního měsíce.

8.4 Vyloučení aplikace nebo změna úvěrových podmínek

- 8.4.1 Klient a Banka se dohodli, že článek 10. odstavec 10.2 Úvěrových podmínek se mění následujícím způsobem: Klient je povinen po dobu účinnosti této Smlouvy přeměrovat na Běžný účet minimálně 100 % svých příjmů.
- 8.4.2 Klient a Banka se dohodli, že článek 10. odstavec 10.4 Úvěrových podmínek se na vztahy mezi Klientem a Bankou upravené touto Smlouvou nepoužije.
- 8.4.3 Klient a Banka se dohodli, že článek 10. odstavec 10.3 Úvěrových podmínek se mění následujícím způsobem: Klient tímto uznává, že nesplacené dluhy vyplývající z této Smlouvy nebo s ní související představují jeho právoplatnou povinnost. Klient se zavazuje, že tyto dluhy budou, co do pořadí uspokojení, alespoň rovnocenné (pari passu) se všemi jeho ostatními existujícími i budoucími dluhy s výjimkou kogentních ustanovení právních předpisů. Pokud Klient hodlá poskytnout jakékoliv zajištění ke krytí dluhů obdobného typu (tj. financování se splatností do jednoho roku, poskytnuté za účelem operativního financování) jiným finančním institucím, je povinen takovéto zajištění nabídnout ještě před jeho poskytnutím Bance.
- 8.4.4 Klient a Banka se dohodli, že článek 13., odstavec 13.1.3 Úvěrových podmínek se mění následujícím způsobem:
Nesplnění povinnosti
Klient nesplní jakoukoli povinnost uloženou mu Smlouvou, přitom nejde o jiný Případ porušení a toto porušení nebude napraveno ani ve lhůtě 20 kalendářních dnů od data, ke kterému byl Klient ke splnění dané povinnosti vyzván Bankou.

9. Závěrečná ustanovení

- 9.1 Je-li Klientů více, jsou z této Smlouvy zavázáni společně a nerozdílně.
- 9.2 Klient a Banka se dohodli, že písemnosti týkající se této Smlouvy (dále jen „Zásilký“) budou doručovány na adresu uvedenou níže v této Smlouvě nebo na adresu, kterou si po uzavření této Smlouvy písemně sdělí.
- Adresa pro zasílání Zásilek:
a) Kontaktní adresa Klienta: Arnošta z Pardubic 95, 250 82 Úvaly
b) Adresa Banky: Korporátní centrum - Pardubice, nám. Republiky 222, Pardubice, PSČ 530 78
- 9.3 Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních a každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 9.4 Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem uzavření.

Klient prohlašuje, že byly splněny podmínky platnosti této Smlouvy předepsané příslušnými právními předpisy upravujícími postavení a činnost Klienta, a zavazuje se nahradit Bance veškerou škodu způsobenou případným nesplněním zákonných podmínek platnosti této Smlouvy. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno usnesením zastupitelstva Klienta č. Z – 79/2023 přijatým na jeho zasedání konajícím se dne 3.8.2023.

Město Úvaly

Komerční banka, a.s.

elektronicky podepsáno

Jméno: xxxxxxxxxxxx
Funkce: xxxxxxxxxxxx

elektronicky podepsáno

Jméno: xxxxxxxxxxxx
Funkce: xxxxxxxxxxxx



KB

Smlouva o úvěru

elektronicky podepsáno

Jméno: xxxxxxxxxxxx

Funkce: xxxxxxxxxxxx

Věc: Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 99042012978 - změna úrokové sazbyMATERIÁL PŘEDKLÁDÁ: Ing. Markéta Rydvalová, StarostkaPROJEDNÁNO S:PŘIZVAT:PODSTATA PROJEDNÁVANÉ VĚCI:

Zastupitelstvu města Úvaly je předložen návrh Dodatku č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 99042012978. Komerční banka nabídla následující varianty nových úrokových sazeb:

1. úroková sazba pohyblivá - součet O/N PRIBOR a pevné odchylky ve výši 0,29% z jistiny úvěru. K 17. 8. 2026 činí sazba O/N PRIBOR 3,75%. Celková úroková sazba by byla 4,04%
2. úroková sazba 5,33% p. a. z jistiny úvěru s fixací na 3 roky
3. úroková sazba 5,43% p. a. z jistiny úvěru s fixací na 5 let

Smlouva o úvěru č. 99042012978 uzavřená dne 4. 8. 2023 na výši úvěru 14 826 070 Kč je doposud úročena sazbou 4,89%.

Smlouva je evidována pod číslem účtu 35 - 3269441507/0100.

Rada města Úvaly na svém jednání dne 2. 9. 2026 doporučila schválení Dodatku č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 99042012978 s variantou č. 1. - sazba O/N PRIBOR

K návrhu Dodatku č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 99042012978 se vyjádřili členové FV emailem s doporučením schválit variantu č. 1 O/N PRIBOR.

DOPAD NA ROZPOČET: Usnesení má vliv na rozpočet městaNÁVRH USNESENÍ:**Zastupitelstvo města Úvaly****I. schvaluje**

uzavření Dodatku č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 99042012978 mezi Komerční bankou, a.s, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054 a Městem Úvaly, se sídlem Arnošta z Pardubic 95, 250 82 Úvaly, IČO: 00240931

II. pověřuje1. starostku

1. podpisem Dodatku č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 99042012978 mezi Komerční bankou, a.s, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054 a Městem Úvaly, se sídlem Arnošta z Pardubic 95, 250 82 Úvaly, IČO: 00240931

III. ukládá1. starostce

1. zajistit realizaci tohoto usnesení prostřednictvím vedoucí ekonomického odboru

Výsledek hlasování:**PRO PROTI ZDRŽEL SE**PŘÍLOHY:

Příloha č.1 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - sazba O/N PRIBOR

Příloha č.2 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - sazba 5,33%

Příloha č.3 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - sazba 5,43%

Příloha č.4 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - původní smlouva o úvěru č. 99042012978

ZPRACOVAL: Věra Foučková, Odbor ekonomický

**KB****Dodatek ke smlouvě o úvěru****99042012978**

registrační číslo

Komerční banka, a. s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 4531 7054, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360 (dále jen „**Banka**“)

a

právnícká osoba – obec / kraj (dále jen „**Klient**“)

Název	Město Úvaly
Sídlo obecního / krajského úřadu:	Arnošta z Pardubic 95, 250 82 Úvaly
IČO:	00240931

se dohodli na tomto dodatku č. 1 ke Smlouvě o úvěru ze dne 4.8.2023, reg. č. 99042012978 (dále jen „**Smlouva**“).

1. Tímto dodatkem se mění Smlouva takto:

Znění článku 5. Smlouvy se ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

- 5.1 Klient a Banka se dohodli, že počínaje dnem 31.8.2026 bude úroková sazba pohyblivá a bude odpovídat součtu O/N PRIBOR a pevné odchylky ve výši 0,29 % p. a. z jistiny Úvěru.
- 5.2 Sjednaná pevná odchylka je neměnná po celou dobu trvání Úvěru za předpokladu, že Klient dodržuje podmínky této Smlouvy.
- 5.3 V případě, že nastane Případ porušení, je Banka oprávněna zvýšit úrokovou sazbu sjednanou v této Smlouvě o 0,00 procentních bodů.

Znění článku 8.4 Smlouvy se doplňuje o bod 8.4.5:

8.4.5 Klient a Banka se dohodli, že článek 8. odstavec 8.9 Úvěrových podmínek se na vztahy mezi Klientem a Bankou upravené touto Smlouvou nepoužije.

2. S ohledem na skutečnost, že v období od 30.6.2026 do 31.8.2026 byla splácena pouze jistina Úvěru, nikoli však úroky z jistiny Úvěru, dohodly se smluvní strany na následujícím:

- a) Klient tímto potvrzuje souhlas s úrokovou sazbou ve výši 4,89 % p.a. ze zůstatku jistiny Úvěru za období od 30.6.2026 do data platnosti nové úrokové sazby sjednané tímto dodatkem.
- b) Klient se zavazuje uhradit úrok za období od 30.6.2026 do 30.8.2026, tj. ve výši Kč 107 877,31, jednorázově nejpozději do 27.9.2026. Úhrada bude provedena způsobem dle článku 6.3 Smlouvy.

3. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem uzavření.

Klient prohlašuje, že byly splněny podmínky platnosti tohoto dodatku předepsané příslušnými právními předpisy upravujícími postavení a činnost Klienta, a zavazuje se nahradit Bance veškerou škodu způsobenou případným nesplněním zákonných podmínek platnosti tohoto dodatku. Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno usnesením zastupitelstva Klienta č. _____ přijatým na jeho zasedání konajícím se dne _____.

Město Úvaly**Komerční banka, a.s.**

elektronicky podepsáno

Jméno: Bc. Markéta Rydvalová
Funkce: starostka

elektronicky podepsáno

Jméno: Ing. Karel Petrák
Funkce: bankovní poradce – Corporate

elektronicky podepsáno

Jméno: Bc. Veronika Doláková

Funkce: bankovní poradce - Corporate

**KB****Dodatek ke smlouvě o úvěru****99042012978**

registrační číslo

Komerční banka, a. s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 4531 7054, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360 (dále jen „**Banka**“)

a

právnícká osoba – obec / kraj (dále jen „**Klient**“)

Název	Město Úvaly
Sídlo obecního / krajského úřadu:	Arnošta z Pardubic 95, 250 82 Úvaly
IČO:	00240931

se dohodli na tomto dodatku č. 1 ke Smlouvě o úvěru ze dne 4.8.2023, reg. č. 99042012978 (dále jen „**Smlouva**“).

1. Tímto dodatkem se mění Smlouva takto:

Znění článku 5.1 Smlouvy se ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

5.1 Klient a Banka se dohodli, že úroková sazba bude činit 5,33 % p. a. z jistiny Úvěru.

Znění článku 5.2 Smlouvy se ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

5.2 Doba platnosti úrokové sazby počíná dnem 31.8.2026 a končí dnem 30.8.2029.

2. S ohledem na skutečnost, že v období od 30.6.2026 do 31.8.2026 byla splácena pouze jistina Úvěru, nikoli však úroky z jistiny Úvěru, dohodly se smluvní strany na následujícím:

a) Klient tímto potvrzuje souhlas s úrokovou sazbou ve výši 4,89 % p.a. ze zůstatku jistiny Úvěru za období od 30.6.2026 do data platnosti nové úrokové sazby sjednané tímto dodatkem.

b) Klient se zavazuje uhradit úrok za období od 30.6.2026 do 30.8.2026, tj. ve výši Kč 107 877,31, jednorázově nejpozději do 27.9.2026. Úhrada bude provedena způsobem dle článku 6.3 Smlouvy.

3. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem uzavření.

Klient prohlašuje, že byly splněny podmínky platnosti tohoto dodatku předepsané příslušnými právními předpisy upravujícími postavení a činnost Klienta, a zavazuje se nahradit Bance veškerou škodu způsobenou případným nesplněním zákonných podmínek platnosti tohoto dodatku. Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno usnesením zastupitelstva Klienta č. _____ přijatým na jeho zasedání konajícím se dne _____.

Město Úvaly**Komerční banka, a.s.**

elektronicky podepsáno

Jméno: Bc. Markéta Rydvalová
Funkce: starostka

elektronicky podepsáno

Jméno: Ing. Karel Petrák
Funkce: bankovní poradce – Corporate

elektronicky podepsáno

Jméno: Bc. Veronika Doláková
Funkce: bankovní poradce - Corporate

**KB****Dodatek ke smlouvě o úvěru****99042012978**

registrační číslo

Komerční banka, a. s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 4531 7054, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360 (dále jen „**Banka**“)

a

právnícká osoba – obec / kraj (dále jen „**Klient**“)

Název	Město Úvaly
Sídlo obecního / krajského úřadu:	Arnošta z Pardubic 95, 250 82 Úvaly
IČO:	00240931

se dohodli na tomto dodatku č. 1 ke Smlouvě o úvěru ze dne 4.8.2023, reg. č. 99042012978 (dále jen „**Smlouva**“).

1. Tímto dodatkem se mění Smlouva takto:

Znění článku 5. Smlouvy se ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

- 5.1 Klient a Banka se dohodli, že počínaje dnem 31.8.2026 bude úroková sazba pohyblivá a bude odpovídat součtu O/N PRIBOR a pevné odchylky ve výši 0,29 % p. a. z jistiny Úvěru.
- 5.2 Sjednaná pevná odchylka je neměnná po celou dobu trvání Úvěru za předpokladu, že Klient dodržuje podmínky této Smlouvy.
- 5.3 V případě, že nastane Případ porušení, je Banka oprávněna zvýšit úrokovou sazbu sjednanou v této Smlouvě o 0,00 procentních bodů.

Znění článku 8.4 Smlouvy se doplňuje o bod 8.4.5:

8.4.5 Klient a Banka se dohodli, že článek 8. odstavec 8.9 Úvěrových podmínek se na vztahy mezi Klientem a Bankou upravené touto Smlouvou nepoužije.

2. S ohledem na skutečnost, že v období od 30.6.2026 do 31.8.2026 byla splácena pouze jistina Úvěru, nikoli však úroky z jistiny Úvěru, dohodly se smluvní strany na následujícím:

- a) Klient tímto potvrzuje souhlas s úrokovou sazbou ve výši 4,89 % p.a. ze zůstatku jistiny Úvěru za období od 30.6.2026 do data platnosti nové úrokové sazby sjednané tímto dodatkem.
- b) Klient se zavazuje uhradit úrok za období od 30.6.2026 do 30.8.2026, tj. ve výši Kč 107 877,31, jednorázově nejpozději do 27.9.2026. Úhrada bude provedena způsobem dle článku 6.3 Smlouvy.

3. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem uzavření.

Klient prohlašuje, že byly splněny podmínky platnosti tohoto dodatku předepsané příslušnými právními předpisy upravujícími postavení a činnost Klienta, a zavazuje se nahradit Bance veškerou škodu způsobenou případným nesplněním zákonných podmínek platnosti tohoto dodatku. Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno usnesením zastupitelstva Klienta č. _____ přijatým na jeho zasedání konajícím se dne _____.

Město Úvaly**Komerční banka, a.s.**

elektronicky podepsáno

Jméno: Bc. Markéta Rydvalová
Funkce: starostka

elektronicky podepsáno

Jméno: Ing. Karel Petrák
Funkce: bankovní poradce – Corporate



KB

Dodatek ke smlouvě o úvěru

elektronicky podepsáno

Jméno: Bc. Veronika Doláková

Funkce: bankovní poradce - Corporate

**KB****Smlouva o úvěru****99042012978**

registrační číslo

Komerční banka, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360 (dále jen „**Banka**“)

a

Obec / Kraj (dále jen „**Klient**“)

Název:	Město Úvaly
Sídlo obecního / krajského úřadu:	Arnošta z Pardubic 95, 250 82 Úvaly
IČO:	00240931

uzavírají podle § 2395 a následujících ustanovení z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o úvěru (dále jen „**Smlouva**“).

1. Úvodní ustanovení

- 1.1 Banka se zavazuje poskytnout Klientovi Úvěr za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 1.2 V souladu s § 1751 občanského zákoníku jsou nedílnou součástí této Smlouvy Všeobecné obchodní podmínky Banky (dále jen „**Všeobecné podmínky**“), Úvěrové podmínky pro fyzické osoby podnikatele a právnické osoby (dále jen „**Úvěrové podmínky**“), příslušná Oznámení, tj. Pravidla, a Sazebník (v rozsahu relevantním k této Smlouvě). Podpisem této Smlouvy Klient potvrzuje, že se seznámil s obsahem a významem dokumentů uvedených v předchozí větě, jakož i dalších dokumentů, na které se ve Všeobecných podmínkách a Úvěrových podmínkách odkazuje, a výslovně s jejich zněním souhlasí.

Klient tímto prohlašuje, že ho Banka upozornila na ustanovení, která odkazují na shora uvedené dokumenty stojící mimo vlastní text Smlouvy a jejich význam mu byl dostatečně vysvětlen. Klient bere na vědomí, že je vázán nejen Smlouvou, ale i těmito dokumenty a bere na vědomí, že nesplnění povinností či podmínek uvedených v těchto dokumentech může mít stejné právní následky jako nesplnění povinností a podmínek vyplývajících ze Smlouvy.

Klient bere na vědomí, že Banka je oprávněna nakládat s údaji podléhajícími bankovnímu tajemství způsobem dle článku 28 Všeobecných podmínek. Je-li Klient právnickou osobou, uděluje souhlas dle článku 28.3 Všeobecných podmínek. Pojmy s velkým počátečním písmenem mají v této Smlouvě význam stanovený v tomto dokumentu, Úvěrových podmínkách nebo ve Všeobecných podmínkách.

Klient souhlasí s tím, že Banka je oprávněna započítávat své pohledávky za Klientem v rozsahu a způsobem stanoveným ve Všeobecných podmínkách.

2. Úvěr

- 2.1 Klient a Banka se dohodli, že Výše úvěru je **Kč 14 826 070,00**, slovy čtrnáct milionů osm set dvacet šest tisíc sedmdesát Kč.
- 2.2 Klient je povinen použít Úvěr výhradně k následujícímu účelu: **refinancování dvou stávajících úvěrů Banky**.
- 2.3 Banka bude evidovat svoji pohledávku za Klientem ze Smlouvy pod číslem **35-3269441507/0100**, jako **investiční úvěr v Kč**.

3. Čerpání

- 3.1 Klient bude čerpat Úvěr postupně na základě dvou nebo více Žádostí.
- 3.2 Klient je oprávněn požádat o poskytnutí Úvěru na základě řádně vyplněné Žádosti nejpozději do **30.8.2023**. Pokud Klient nevyčerpá Úvěr ve lhůtě podle předcházející věty, jeho právo na poskytnutí nevyčerpané části Úvěru zaniká. V případě, že Banka po uplynutí lhůty podle první věty tohoto článku umožní Klientovi Čerpání, považuje se Čerpání za řádně poskytnuté podle této Smlouvy.

- 3.3 Banka oznámí Klientovi zánik jeho práva na poskytnutí Úvěru, popřípadě jeho části, podle této Smlouvy do 20 Obchodních dnů po uplynutí lhůty podle článku 3.2 této Smlouvy.
- 3.4 Banka poskytne každé Čerpání, pokud jsou splněny Odkládací podmínky čerpání, nejpozději do 2 Obchodních dnů od doručení Žádosti, a to způsobem sjednaným pro příslušné Čerpání v této Smlouvě, jinak na účet uvedený Klientem v Žádosti.
- 3.5 Banka poskytne Čerpání na základě první Žádosti úhradou následujících pohledávek Banky:

Výše splácené pohledávky	Měna splácené pohledávky	Číslo, pod kterým je splácená pohledávka evidována	Splatnost splácené pohledávky
Kč 12 840 000,00	Kč	351868941547/0100	31.5.2040
Kč 1 986 070,00	Kč	351869071547/0100	30.6.2035

(dále jednotlivě i společně jen „**Splácená pohledávka**“).

Pro případ, že Klient uvede v Žádosti jako datum Čerpání datum předcházející splatnosti Splácené pohledávky, se Klient a Banka dohodli, že podání Žádosti dle tohoto článku se považuje za oznámení Klienta o předčasném splacení celé Splácené pohledávky ke dni, který je uveden v Žádosti jako požadovaný den Čerpání. Klient se zavazuje, že v Žádosti uvede mimo jiné číslo, pod kterým je Splácená pohledávka evidována, a částku odpovídající výši Splácené pohledávky v měně Splácené pohledávky, jinak se Žádost považuje za chybně vyplněnou.

Klient není oprávněn požádat o další Čerpání ve vyšší částce, než je rozdíl mezi Výší úvěru a výší jistiny Úvěru v době doručení další Žádosti Bance.

Každé další Čerpání je kromě podmínek uvedených v článku 6. Úvěrových podmínek podmíněno předložením dokladů prokazujících, že Úvěr bude čerpán za účelem stanoveným v této Smlouvě.

4. Ceny za úvěr

- 4.1 Klient a Banka se dohodli, že cena za rezervaci zdrojů se **nesjednává**.
- 4.2 Klient a Banka se dohodli, že Klient bude platit Bance cenu za spravování Úvěru ve výši **Kč 100,00** měsíčně a způsobem podle Sazebníku.
- 4.3 Klient a Banka se dohodli, že cena za realizaci Úvěru se **nesjednává**.
- 4.4 Banka je oprávněna provádět úhradu cen za Bankovní služby poskytnuté Klientovi na základě této Smlouvy převodem z účtu Klienta číslo 90050001524201/0100 v Kč vedeného u Banky, bez dalšího souhlasu Klienta. Článek 6.3 této Smlouvy, poslední odstavec, se použije obdobně.

5. Úroková sazba

- 5.1 Klient a Banka se dohodli, že úroková sazba bude činit **4,89 % p.a.** z jistiny Úvěru.
- 5.2 Doba platnosti úrokové sazby počíná dnem podpisu této Smlouvy a končí dnem 29.6.2026.
- 5.3 Banka zašle Klientovi nejdříve dva měsíce a nejpozději měsíc před uplynutím doby platnosti úrokové sazby návrh dodatku ke Smlouvě, ve kterém mu navrhne novou výši úrokové sazby, délku doby její platnosti, výši měsíční splátky jistiny a úroků pro další období, popřípadě navrhne jiné změny Smlouvy. Klient je povinen přijmout návrh Banky podle předcházející věty do posledního dne platnosti úrokové sazby. V případě marného uplynutí lhůty podle předcházející věty bude sjednaná úroková sazba s účinností k prvnímu dni následujícímu po uplynutí doby platnosti dosavadní pevné úrokové sazby odpovídat součtu O/N PRIBOR a pevné odchylky ve výši 10 % p.a., maximálně však výši sazby stanovené pro výpočet úroků z prodlení v příslušném Oznámení. Aktuální výši sazby O/N PRIBOR se pro účely této Smlouvy rozumí sazba platná první den následující po uplynutí doby platnosti dosavadní pevné úrokové sazby nebo v den Aktualizace úrokové sazby.
- 5.4 Sjednaná úroková sazba je neměnná za předpokladu, že Klient dodržuje podmínky této Smlouvy.
- 5.5 V případě, že nastane Případ porušení, je Banka oprávněna zvýšit úrokovou sazbu sjednanou v této Smlouvě o 0,00 procentních bodů.

6. Splácení jistiny a úhrada úroků

- 6.1 a) Klient se zavazuje splatit Bance jistinu Úvěru ve výši Kč 14 826 070,00 způsobem podle článku 6.3 této Smlouvy v následujících splátkách:

Pořadí splátek	Počet splátek	Termín splátky	Výše splátky v Kč
První splátka	1	31.8.2023	56 804,87
Splátky 2 až 260	259	Každý poslední den kalendářního měsíce od 30.9.2023 do 31.3.2045	56 804,87
Poslední splátka	1	30.4.2045	56 803,80
CELKEM	261		14 826 070,00

- b) Klient je oprávněn splatit jistinu Úvěru nebo její část předčasně.
- c) Pokud Klient nevyčerpá jistinu Úvěru do Výše úvěru a nevyčerpaná výše jistiny Úvěru
- i) dosahuje minimálně výše poslední splátky jistiny Úvěru, zkracuje se lhůta pro splacení jistiny Úvěru podle článku 6.1 této Smlouvy o poslední splátku, popřípadě v závislosti na výši nevyčerpané jistiny Úvěru o splátky předcházející poslední splátce jistiny Úvěru, popřípadě se poměrně sníží výše poslední splátky jistiny Úvěru takto zkrácené lhůty,
 - ii) nedosahuje výše poslední splátky jistiny Úvěru, poslední splátka jistiny Úvěru se poměrně sníží o nevyčerpanou výši jistiny Úvěru.
- d) Ustanovení předcházejícího odstavce platí obdobně, pokud Klient uhradí část jistiny Úvěru předčasně nebo pokud Klient splatí kteroukoliv splátku jistiny Úvěru v částce vyšší, než je dohodnutá výše splátky jistiny Úvěru.
- 6.2 Počínaje dnem Čerpání je Klient povinen hradit Bance úroky z jistiny Úvěru ve výši podle článku 5. této Smlouvy. Úroky budou hrazeny v Kč měsíčně, vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce, způsobem uvedeným v článku 6.3 této Smlouvy.
- Toto ustanovení neplatí pro poslední úhradu úroků, která bude provedena ke Dni splatnosti poslední splátky jistiny Úvěru.
- 6.3 Banka je oprávněna provádět úhradu splátek jistiny Úvěru a úroků převodem z účtu Klienta číslo: 90050001524201/0100 v Kč vedeného u Banky bez dalšího souhlasu Klienta. Klient se zavazuje zajistit, aby v Den splatnosti byly na tomto účtu prostředky odpovídající výši splatné jistiny Úvěru, popřípadě splatných úroků.
- Pokud nebude možné provést úhradu splatných dluhů Klienta vůči Bance způsobem uvedeným v předcházejícím odstavci, je Klient povinen provést úhradu svých splatných dluhů vůči Bance jakoukoliv jinou formou. V takovém případě je Klient povinen předem dohodnout s Bankou identifikaci účtu, na který bude úhrada směřována.

7. Zajištění úvěru

- 7.1 K dluhům Klienta vůči Bance vzniklým dle této Smlouvy se zajištění nesjednává.

8. Zvláštní ujednání

8.1 Další odkládací podmínky prvního čerpání

Nad rámec článku 6. odstavce 6.1 Úvěrových podmínek jsou pro první Čerpání sjednány následující Odkládací podmínky čerpání:

- 8.1.1 Odkládací podmínkou čerpání je předložení zápisu ze zasedání zastupitelstva Klienta dokládající, že uzavření této Smlouvy bylo zastupitelstvem Klienta řádně schváleno před jejím uzavřením.

8.2 Další odkládací podmínky každého čerpání

Nad rámec článku 6. odstavce 6.2 Úvěrových podmínek jsou pro každé Čerpání sjednány následující Odkládací podmínky čerpání:

8.2.1 Čerpání úvěru bude provedeno pouze na splátky existujících pohledávek u Banky, a to

- a) pohledávka Banky evidovaná pod číslem 351868941547/0100 a
- b) pohledávka Banky evidovaná pod číslem 351869071547/0100.

Blíže specifikováno v čl. 3.5 této Smlouvy.

8.3 Další ujednání

8.3.1 Klient se zavazuje, že po celou dobu účinnosti této Smlouvy bude ukazatel: (Přebytek běžného rozpočtu + Investiční dotace) /dluhová služba činit

- od roku 2020 minimálně 1,4.

Tento finanční ukazatel se vypočte takto:

Přebytek běžného rozpočtu = daňové příjmy celkem + nedaňové příjmy celkem + [neinvestiční přijaté dotace - konsolidace] - ((běžné výdaje - konsolidace výdajů) - úroky placené - leasingové splátky)

Dluhová služba = (-(uhrazené splátky dlouhodobých vydaných dluhopisů + uhrazené splátky dlouhodobých přijatých půjčených prostředků) + úroky + investiční úroky + leasingové splátky).

8.3.2 Klient se zavazuje předkládat Bance:

- rozvahu, Výkaz o plnění rozpočtu a přílohu, a to čtvrtletně vždy do 30 dní po skončení příslušného kalendářního čtvrtletí. Klient se zavazuje předkládat tyto výkazy rovněž ve formátu XML;
- předběžné výkazy v rozsahu rozvahy, Výkazu o plnění rozpočtu a přílohy, a to vždy do 90 dní po skončení příslušného účetního období. Klient se zavazuje předkládat tyto výkazy rovněž ve formátu XML.

Klient se dále zavazuje předkládat:

- účetní závěrku (tj. rozvahu, výkaz zisků a ztrát, přílohu), přehled o peněžních tocích a přehled o změnách vlastního kapitálu, pokud je podle platných právních předpisů takové přehledy povinen sestavit), Výkaz o plnění rozpočtu, zprávu o výsledku přezkoumání hospodaření nebo zprávu auditora (a Závěrečný účet), a to vždy do 30 dní po schválení v zastupitelstvu Klienta;
- zastupitelstvem schválený rozpočet na příští rok včetně rozpočtového výhledu, a to vždy do 15.12. kalendářního roku. Pokud rozpočet nebude do této doby schválen, zavazuje se Klient (i) oznámit tuto skutečnost Bance spolu s uvedením důvodu neschválení rozpočtu a data jeho předpokládaného schválení a (ii) předložit Bance rozpočet bezodkladně po jeho schválení.

8.3.3 Klient se zavazuje, že po dobu účinnosti Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Banky nepřevéde (včetně vyčlenění do svěrenského fondu), nepronajme, nepropachtuje svůj majetek nebo jakoukoli jeho část třetí osobě (výjma Osobám ovládaným SG) a nebude se svým majetkem nebo jeho částí nakládat s obdobnými právními účinky.

Výše uvedená omezení se nevztahují na (i) převod majetku Klienta v běžném obchodním styku v rozsahu jeho předmětu podnikání nebo činnosti za obvyklých tržních podmínek a (ii) nakládání s majetkem a jeho zatížení do úhrnné výše **CZK 5 000 000,00 ročně**.

Pokud je v podmínkách podle tohoto odstavce uváděna jako limit pro nutnost souhlasu Banky částka v CZK, rozumí se tím i ekvivalent této částky v cizí měně.

Banka se zavazuje, že nebude svůj souhlas bez závažných důvodů odmítat.

8.3.4 Klient se zavazuje, že po dobu účinnosti Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Banky nepřijme ani neposkytne úvěr či zápůjčku nebo nevystaví vlastní směnku či neakceptuje směnku cizí, ani neavaluje směnku; to neplatí pro přijetí úvěru nebo zápůjčky od Osob ovládaných SG a pro vystavení vlastní směnky nebo akceptování směnky cizí nebo avalování směnky Osobám ovládaným SG.

Banka se zavazuje, že nebude svůj souhlas bez závažných důvodů odmítat.

8.3.5 Klient se zavazuje, že po dobu účinnosti Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Banky nebude vynakládat peněžní prostředky na pořízení dlouhodobého hmotného majetku (s výjimkou drobného dlouhodobého hmotného majetku), dlouhodobého nehmotného majetku a dlouhodobého finančního majetku přesahující úhrnnou výši **CZK 10 000 000,00 ročně bez DPH**.

Pokud je v podmínkách podle tohoto odstavce uváděna jako limit pro nutnost souhlasu Banky částka v CZK, rozumí se tím i ekvivalent této částky v cizí měně.

Banka se zavazuje, že nebude svůj souhlas bez závažných důvodů odmítat.

8.3.6 Klient se zavazuje zajistit, aby celkové náklady na realizaci Objektu úvěru nepřesáhly v letech 2017 - 2019 částku 220 000 000,00 CZK daně z přidané hodnoty, od roku 2020 maximálně 10 000 000,00 CZK za rok (bez písemného souhlasu Banky).

- 8.3.7 Klient se zavazuje, že kladný zůstatek na běžných účtech Klienta vedených u Banky bude po celou dobu účinnosti Smlouvy činit minimálně 8% částky rovnající se součtu ročních daňových příjmů a běžných dotací (dle výsledku předchozího roku) počínaje rokem 2016.
- 8.3.8 Pokud Klient poruší povinnost podle článku 8.3.1 až 8.3.8 této Smlouvy, uhradí Bance smluvní pokutu ve výši 0,35 % zůstatku tohoto úvěru.
- 8.3.9 Banka má po dobu účinnosti této Smlouvy právo žádat od Klienta zajištění dluhů Klienta ze Smlouvy nebo doplnění zajištění dluhů Klienta ze Smlouvy v případě, že dle odůvodněného názoru Banky dochází k nepříznivému vývoji v hospodářské a finanční situaci Klienta nebo Klient porušil podmínky nebo povinnosti stanovené Smlouvou či podmínky, popřípadě povinnosti stanovené jinou smlouvou uzavřenou s Bankou způsobem, který by mohl ohrozit návratnost Úvěru, a to v takovém množství a kvalitě, aby uspokojilo Banku. Pokud Klient zajištění svých dluhů bez zbytečného odkladu přiměřeně neposkytne nebo nedoplní, jde o Případ porušení a Banka je oprávněna postupovat dle článku 13., odst. 3 Úvěrových podmínek.
- 8.3.10 Klient poskytne Bance seznam osob oprávněných za Klienta podepisovat Žádosti a osob oprávněných za Klienta zasílat dokumenty prostřednictvím přímého bankovníctví, a dále vzory podpisů osob oprávněných za Klienta podepisovat Žádosti, a to na příslušném formuláři Banky (dále jen „**Podpisový vzor ke Smlouvě**“). Klient může kdykoli provést změnu předložením nového Podpisového vzoru ke Smlouvě. Podpisový vzor ke Smlouvě a jeho změny jsou vůči Bance účinné počínaje Obchodním dnem následujícím po Obchodním dni, kdy Klient předložil Podpisový vzor ke Smlouvě Bance. V případě, že Klient nepodepisuje Podpisový vzor ke Smlouvě před zaměstnancem Banky a Podpisový vzor ke Smlouvě tak neobsahuje ověřovací doložku zaměstnance Banky, musí být podpis Klienta na Podpisovém vzoru ke Smlouvě úředně ověřen.
- 8.3.11 Klient a Banka se dohodli, že dokumenty, které je Klient povinen předložit Bance dle této Smlouvy, může doručit Bance též prostřednictvím svého přímého bankovníctví. Ustanovení předchozí věty se nepoužije, jedná-li se o dokumenty, na jejichž základě vzniká zajištění dluhů z této Smlouvy nebo které musí být dle této Smlouvy předloženy v originále. Banka je oprávněna vyžádat si předložení originálu i v případě jiných dokumentů.
- Pokud v souladu s touto Smlouvou nebo na základě požadavku Banky musí být předkládané dokumenty opatřeny podpisem Klienta (v případě právnické osoby se rozumí podpisem statutárního orgánu Klienta) a takové dokumenty budou doručeny Bance prostřednictvím přímého bankovníctví Klientem (v případě právnické osoby se rozumí statutárním orgánem Klienta) nebo osobou k tomu výslovně zmocněnou Klientem na příslušném formuláři Banky, nemusejí být již opatřeny podpisem Klienta.
- Dokumenty budou prostřednictvím přímého bankovníctví zaslány ve formě naskenované kopie nebo v jiném formátu akceptovaném Bankou.
- 8.3.12 Klient a Banka se dohodli, že Banka bude Klienta informovat o výši své pohledávky za Klientem z této Smlouvy oznámením o výši pohledávky (výpisem), a to následovně:
- Způsob zaslání výpisů: elektronicky.
- Četnost zaslání výpisů: měsíčně vždy k 1. dni kalendářního měsíce.

8.4 Vyloučení aplikace nebo změna úvěrových podmínek

- 8.4.1 Klient a Banka se dohodli, že článek 10. odstavec 10.2 Úvěrových podmínek se mění následujícím způsobem: Klient je povinen po dobu účinnosti této Smlouvy přesměrovat na Běžný účet minimálně 100 % svých příjmů.
- 8.4.2 Klient a Banka se dohodli, že článek 10. odstavec 10.4 Úvěrových podmínek se na vztahy mezi Klientem a Bankou upravené touto Smlouvou nepoužije.
- 8.4.3 Klient a Banka se dohodli, že článek 10. odstavec 10.3 Úvěrových podmínek se mění následujícím způsobem: Klient tímto uznává, že nesplacené dluhy vyplývající z této Smlouvy nebo s ní související představují jeho právoplatnou povinnost. Klient se zavazuje, že tyto dluhy budou, co do pořadí uspokojení, alespoň rovnocenné (pari passu) se všemi jeho ostatními existujícími i budoucími dluhy s výjimkou kogentních ustanovení právních předpisů. Pokud Klient hodlá poskytnout jakékoliv zajištění ke krytí dluhů obdobného typu (tj. financování se splatností do jednoho roku, poskytnuté za účelem operativního financování) jiným finančním institucím, je povinen takovéto zajištění nabídnout ještě před jeho poskytnutím Bance.
- 8.4.4 Klient a Banka se dohodli, že článek 13., odstavec 13.1.3 Úvěrových podmínek se mění následujícím způsobem:
- Nesplnění povinnosti**

Klient nesplní jakoukoli povinnost uloženou mu Smlouvou, přitom nejde o jiný Případ porušení a toto porušení nebude napraveno ani ve lhůtě 20 kalendářních dnů od data, ke kterému byl Klient ke splnění dané povinnosti vyzván Bankou.

9. Závěrečná ustanovení

- 9.1 Je-li Klientů více, jsou z této Smlouvy zavázáni společně a nerozdílně.
- 9.2 Klient a Banka se dohodli, že písemnosti týkající se této Smlouvy (dále jen „Zásilky“) budou doručovány na adresu uvedenou níže v této Smlouvě nebo na adresu, kterou si po uzavření této Smlouvy písemně sdělí.
- Adresa pro zasílání Zásilek:
- a) Kontaktní adresa Klienta: Arnošta z Pardubic 95, 250 82 Úvaly
- b) Adresa Banky: Komerční centrum - Pardubice, nám. Republiky 222, Pardubice, PSČ 530 78
- 9.3 Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních a každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 9.4 Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem uzavření.

Klient prohlašuje, že byly splněny podmínky platnosti této Smlouvy předepsané příslušnými právními předpisy upravujícími postavení a činnost Klienta, a zavazuje se nahradit Bance veškerou škodu způsobenou případným nesplněním zákonných podmínek platnosti této Smlouvy. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno usnesením zastupitelstva Klienta č. **Z- 78/2023** přijatým na jeho zasedání konajícím se dne **3.8.2023**.

Město Úvaly

Komerční banka, a.s.

elektronicky podepsáno

Jméno: xxxxxxxxxxxx
Funkce: xxxxxxxxxxxx

elektronicky podepsáno

Jméno: xxxxxxxxxxxx
Funkce: xxxxxxxxxxxx

elektronicky podepsáno

Jméno: xxxxxxxxxxxx
Funkce: xxxxxxxxxxxx

Věc: Žádost o směnu pozemků v k. ú. Úvaly u PrahyMATERIÁL PŘEDKLÁDÁ: Ing. Markéta Rydvalová, StarostkaPROJEDNÁNO S:PŘIZVAT:PODSTATA PROJEDNÁVANÉ VĚCI:

Město Úvaly obdrželo žádost pana S***** N***** , ***** , o směnu nemovitostí. Žadatel navrhuje směnu části svého pozemku parc. č. 298/4 za část pozemku parc. č. 298/17, který je v majetku města Úvaly. Obě nemovitosti se nacházejí v katastrálním území Úvaly u Prahy, obec Úvaly. Obě směňované části pozemků mají shodnou výměru 93 m². Na dotčené části pozemku parc. č. 298/4 (vlastnictví žadatele) se nachází pozemní komunikace. Tato komunikace je ve vlastnictví a správě města Úvaly. Směnou dojde k narovnání dlouhodobého faktického a právního stavu. Město získá do svého vlastnictví pozemek pod svou infrastrukturou. Žadatel získá adekvátní náhradu sousedící s jeho zbývajícím majetkem. Podle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, musí město záměr směny nemovitého majetku zveřejnit po dobu nejméně 15 dnů na úřední desce. Tento materiál slouží ke schválení samotného záměru rady města.

Rada města Úvaly dne 2. 9. 2026 přijala usnesení, kterým nedoporučila Zastupitelstvu města Úvaly schválit vyhlášení záměru směny části pozemku parc. č. 298/4 o výměře 93 m² v k. ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly, ve vlastnictví pana S***** N***** , za část pozemku parc. č. 298/17 o výměře 93 m² v k. ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly, ve vlastnictví města Úvaly.

DOPAD NA ROZPOČET: Usnesení nemá vliv na rozpočet městaNÁVRH USNESENÍ:**Zastupitelstvo města Úvaly****I. neschvaluje**

vyhlášení záměru směny části pozemku parc. č. 298/4 o výměře 93 m² v k. ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly, ve vlastnictví pana S***** N***** , za část pozemku parc. č. 298/17 o výměře 93 m² v k. ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly, ve vlastnictví města Úvaly

II. ukládá**1. starostce**

1. zajistit realizaci tohoto usnesení prostřednictvím vedoucího odboru investic a dopravy

Výsledek hlasování:**PRO PROTI ZDRŽEL SE**PŘÍLOHY:

Příloha č.1 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - Žádost

Příloha č.1 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - Žádost (veřejná kopie)

Příloha č.2 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - návrh GP

Příloha č.2 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - návrh GP (veřejná kopie)

Příloha č.3 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - situace majetek města Úvaly

Příloha č.4 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - situace komunikace Škvorecká

ZPRACOVAL: Ing. Libor Kadlec, vedoucí odboru investic a dopravy OID

B. VIKTOROVA
9.7.2026
MEUVP005WGVA

Adresát:
Městský úřad Úvaly
Odbor investic a dopravy
Riegerova 897
250 82 Úvaly

MĚSTSKÝ ÚŘAD ÚVALY		
Zpracováno: 011	Č. j. (poř.): MEUV 5255/26	
Došlo dne: 8. 07. 2026		hod:
Počet listů: 1		
Počet příloh: 2	svazků:	listů:

Odesílatel:

V Úvalech dne 8. 7. 2026

Žádost o směnu pozemků v k. ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly

Dobrý den,

obracím se na Vás se žádostí o směnu pozemků (respektive jejich částí) v katastrálním území Úvaly u Prahy, obec Úvaly.

Předmětem navrhované směny je:

Část pozemku parc. č. 298/4, katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly o výměře 93 m², který je v mém výlučném vlastnictví. Na této části pozemku se v současné době nachází pozemní komunikace v majetku města Úvaly.

Část pozemku parc. č. 298/17, katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly o stejné výměře (93 m²), který je v majetku města Úvaly.

Tuto získanou část pozemku parc. č. 298/17 plánuji následně sloučit se svým sousedícím pozemkem parc. č. 298/4. Domnívám se, že tato směna je oboustranně výhodná, neboť městu Úvaly umožní majetkoprávně narovnat stav pod stávající městskou komunikací.

V příloze zasílám situaci na mapovém podkladě s vyznačením dotčených částí pozemků.

Děkuji Vám za kladné vyřízení mé žádosti.

S [redacted] N [redacted]

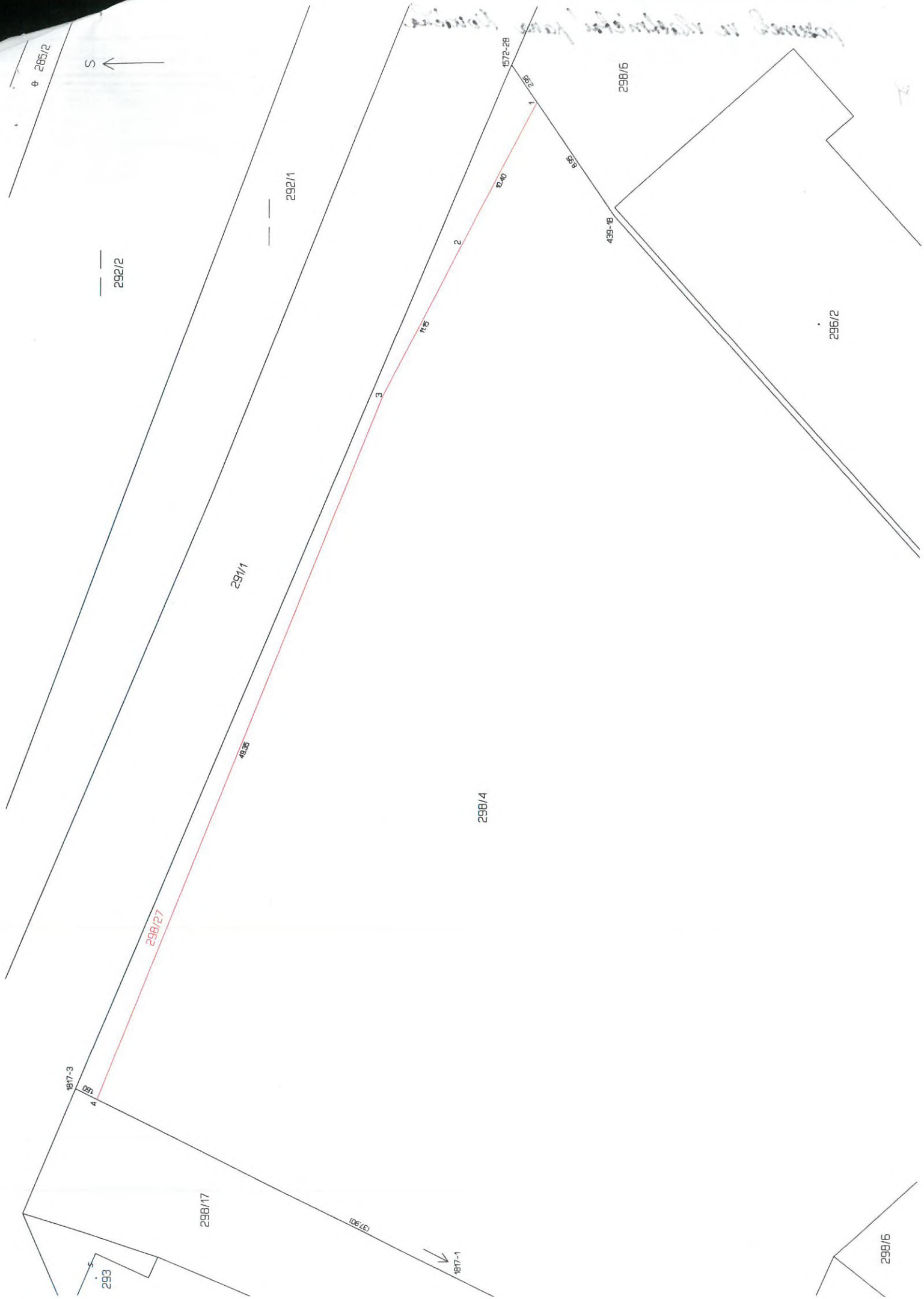
pozemek ve vlastnictví pana M. [redacted]

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav					Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
										Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
	ha	m ²	ha		m ²									
298/4	34	40	ostat. pl. jiná plocha	298/4	33	47	ostat. pl. jiná plocha		2	298/4		4234	33	47
				298/27		93	ostat. pl. jiná plocha		2	298/4		4234		93
	34	40			34	40								

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

Číslo bodu	Y	X	Kód kv.	Poznámka
439-18	721148.04	1047836.75	3	barva
1572-28	721138.27	1047830.02	3	barva
1817-1	721222.35	1047837.33	3	sloupek plotu
1817-3	721204.90	1047801.92	3	barva
1	721140.70	1047831.69	3	sloupek plotu
2	721149.89	1047826.86	3	sloupek plotu
3	721159.77	1047821.75	3	sloupek plotu
4	721205.60	1047803.33	3	sloupek plotu

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Renáta Belzová	Jméno, příjmení:
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 2787	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:
	Dne: Číslo:	Dne: Číslo:
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel:  BELZA-GEO s.r.o. Bezručova 540 250 82 Úvaly	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	
Číslo plánu: 4023-1084/2026 Okres: Praha-východ Obec: Úvaly Kat. území: Úvaly u Prahy Mapový list: Český Brod 8-3/43 Dosavadním vlastníkem pozemku byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz seznam souřadnic	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	



stavební pozemky parc. č. 298/14, k. ú. Línský v Prahy - město Línský majetek

Tisk - 0s :296ms, 147 prvků.





Věc: Darovací smlouva na pozemek parcelní číslo 3269/8, katastrální území Úvaly u Prahy, obec ÚvalyMATERIÁL PŘEDKLÁDÁ: Ing. Markéta Rydvalová, StarostkaPROJEDNÁNO S:PŘIZVAT:PODSTATA PROJEDNÁVANÉ VĚCI:

Odbor investic a dopravy předkládá Zastupitelstvu městu Úvaly návrh darovací smlouvy na pozemek parcelní číslo 3269/8 o výměře 114 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly. Na předmětném pozemku se nachází část vodoteče v Horoušánkách. Tento pozemek přímo navazuje na pozemek, který již je ve vlastnictví města Úvaly. Pozemek je v současné době ve spoluvlastnictví pěti fyzických osob s následujícími podíly:

H*** B***** (spoluvlastnický podíl 4/24)

Ing. D*** M***** (spoluvlastnický podíl 1/3)

akad. mal. J***** S***** (spoluvlastnický podíl 1/12)

M**** S***** (spoluvlastnický podíl 1/12)

J*** Z***** (spoluvlastnický podíl 1/3)

Převzetím pozemku do majetku města dojde ke sjednocení vlastnictví koryta vodoteče a navazujících ploch. To umožní městu řádnou správu, údržbu a případné investice do tohoto vodního toku. Darovací smlouva byla zpracována dle vzoru právníka města a odsouhlasena vlastníky pozemku.

Rada města Úvaly dne 2. 9. 2026 přijala usnesení, kterým doporučuje Zastupitelstvu města Úvaly schválit uzavření darovací smlouvy mezi městem Úvaly, se sídlem Arnošta z Pardubic 95, 250 82 Úvaly, IČO: 002 40 931 a spoluvlastníky paní H**** B***** , Ing. D**** M***** , akad. mal. J***** S***** , panem M***** S***** a paní J**** Z***** na darování pozemku parcelní číslo 3269/8 o celkové výměře 114 m², druh pozemku vodní plocha, využití pozemku koryto vodního toku přirozené nebo upravené, katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly

DOPAD NA ROZPOČET: Usnesení nemá vliv na rozpočet městaNÁVRH USNESENÍ:**Zastupitelstvo města Úvaly****I. schvaluje**

uzavření darovací smlouvy mezi městem Úvaly, se sídlem Arnošta z Pardubic 95, 250 82 Úvaly, IČO: 002 40 931 a spoluvlastníky paní H**** B***** , Ing. D**** M***** , akad. mal. J***** S***** , panem M***** S***** a paní J**** Z***** na darování pozemku parcelní číslo 3269/8 o celkové výměře 114 m², druh pozemku vodní plocha, využití pozemku koryto vodního toku přirozené nebo upravené, katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly

II. ukládá**1. starostce**

1. zajistit realizaci tohoto usnesení prostřednictvím vedoucího odboru investic a dopravy

Výsledek hlasování:**PRO PROTI ZDRŽEL SE**PŘÍLOHY:

Příloha č.1 k usnesení Zastupitelstva města Úvaly - Darovací smlouva

Příloha č.1 k usnesení Zastupitelstva města Úvaly - Darovací smlouva (veřejná kopie)

ZPRACOVAL: Ing. Libor Kadlec, vedoucí odboru investic a dopravy OID

DAROVACÍ SMLOUVA POZEMKU

uzavřená podle § 2055 a následujících občanského zákoníku

Jméno a příjmení:

B. H.

RČ:

Trvalé bydliště:

a

Jméno a příjmení:

M. D.

RČ:

Trvalé bydliště:

a

Jméno a příjmení:

S. J.

RČ:

Trvalé bydliště:

a

Jméno a příjmení:

S. M.

RČ:

Trvalé bydliště:

a

Jméno a příjmení:

Z. J.

RČ:

Trvalé bydliště:

(dále jen „**Dárce**“)

a

Město Úvaly

Sídlo:

Arnošta z Pardubic 95, 250 82 Úvaly

IČO:

00240931

Zastoupeno:

Ing. Markéta Rydvalová, starostka města Úvaly

Oprávněna k podpisu:

Ing. Markéta Rydvalová, starostka města Úvaly

Telefon:

281 091 111

E-mail:

podatelna@mestouvaly.cz

Webové stránky:

www.mestouvaly.cz

Datová schránka:

pa3bvse

(dále jen „**Obdarovaný**“ nebo jako „**město Úvaly**“)

(společně též jako „**Smluvní strany**“)

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2055 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, **tuto smlouvu o poskytnutí daru pozemku** (dále jen „**Smlouva**“):

I. PŘEDMĚT SMLOUV

1. Dárci výslovně prohlašují, že jsou podílový vlastníci pozemku parcelní číslo 3269/8, katastrální území úvaly u Prahy, obec Úvaly o výměře 114 m², druh pozemku vodní plocha zaps. na LV č. ■■■ pro město (obec) Úvaly, kat. úz. Úvaly u Prahy z Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha – východ se sídlem v Praze

(vše dále společně jen „**Pozemek**“).

2. Dárce H[] B[] je spoluvlastníkem podílu 4/24 na Pozemku.
Dárce D[] M[] Ing. je spoluvlastníkem podílu 1/3 na Pozemku.
Dárce J[] S[] akad. mal. je spoluvlastníkem podílu 1/12 na Pozemku.
Dárce M[] S[] je spoluvlastníkem podílu 1/12 na Pozemku.
Dárce J[] Z[] je spoluvlastníkem podílu 1/3 na Pozemku.

II. PROHLÁŠENÍ O ZATÍŽENÍ POZEMKU

1. Dárci prohlašují, že Pozemek není zatížen věcnými břemeny a služebnostmi zapsanými v katastru nemovitostí.
2. Dárci prohlašují, že Pozemek není zatížen nájemní smlouvou.

III. DAROVÁNÍ POZEMKU A PŘECHOD VLASTNICTVÍ K DAROVANÉMU POZEMKU

1. Dárce H[] B[] daruje Obdarovanému svůj podíl 4/24 na Pozemku.
Dárce D[] M[] daruje Obdarovanému svůj podíl 1/3 na Pozemku.
Dárce J[] S[] akad. mal. daruje Obdarovanému svůj podíl 1/12 na Pozemku.
Dárce M[] S[] daruje Obdarovanému svůj podíl 1/12 na Pozemku.
Dárce [] Z[] daruje Obdarovanému svůj podíl 1/3 na Pozemku.
2. **Obdarovaný přijímá od všech Dárců dar do svého vlastnictví** (dále jen „Dar“).
3. Smluvní strany prohlašují, že Dar poskytují Dárci Obdarovanému dobrovolně a není proti němu poskytnuto Obdarovaným žádné protiplnění.
4. Hodnota Daru nebyla Smluvními stranami stanovena. Dárci prohlašují, že nepotřebuje znát hodnotu darovaného Pozemku. Obdarovaný prohlašuje, že hodnotu stanoví pro své vnitřní účely (účetnictví a majetek) sám obvyklými způsoby.
5. **Vlastnické právo k Pozemku přechází na Obdarovaného vkladem** vlastnického práva v jeho prospěch do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu **zpětně ke dni podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva**.
6. Smluvní strany sjednávají, že nebezpečí škody na Pozemku a nebezpečí škody způsobené Pozemkem přechází na Obdarovaného dnem převzetí Pozemku Obdarovaným, nejpozději však dnem, kdy nabylo právní moci zápis do katastru nemovitostí.
7. Smluvní strany prohlašují, že se až do provedení vkladu do katastru nemovitostí zdrží jakýchkoliv činností, které by vedly ke zmaření či ztížení tohoto úkonu.
8. Smluvní strany se zavazují poskytnout katastrálnímu úřadu potřebnou součinnost při správním řízení o vkladu Pozemku a zavazují se doložit na výzvu katastrálního úřadu veškeré požadované podklady, popřípadě doplnit či změnit tuto Smlouvu nebo návrh na vklad do katastru nemovitostí anebo odstranit katastrálním úřadem vytýkané vady.
9. Smluvní strany sjednávají, že v případě zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy příslušným katastrálním úřadem učiní právní a všechny možné kroky k případné opravě, úpravě nebo doplnění této Smlouvy za účelem jejího naplnění.

IV. PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

1. Dárci prohlašují, že ke dni podpisu této Smlouvy neběží žádné závazky nebo spory, které by mohly Dar zatížit nároky třetích stran. Dárci dále prohlašují, že ke dni uzavření této smlouvy nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a není mu známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh, není vůči němu vykonatelné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci a neexistuje ani žádná jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení exekuce či výkon rozhodnutí. Dárci rovněž

prohlašují, že žádná třetí osoba nevznesla ve vztahu k předmětu převodu jakýkoliv nárok, v jehož důsledku by mohlo dojít k omezení práva Obdarovaného k nabytí Daru.

2. Dárci výslovně prohlašují, že nezamlčeli Obdarovanému žádné skutečnosti, jež by mohly ovlivnit jakýmkoliv způsobem jeho rozhodnutí do svého vlastnictví převzít Dar, dále prohlašují, že nemají žádné věřitele, k jejichž zkrácení ve smyslu § 589 občanského zákoníku by mohlo převodem Pozemku dojít a s Pozemkem nesouvisí žádné dluhy, které by mohly na Obdarovaného ve smyslu § 1893 občanského zákoníku přejít.
3. Dárci prohlašují, že jim není známo, že by Pozemek byl zatížen ekologickou zátěží.
4. Dárci se zavazují, že po uzavření této Smlouvy ve prospěch Obdarovaného podle této Smlouvy nezatíží Pozemek závazky ve prospěch svůj ani třetích osob žádným věcným právem, nájemním ani jakýmkoli jiným právem a ani jinak Pozemek nezatíží.
5. Smluvní strany se zavazují poskytnout katastrálnímu úřadu potřebnou součinnost a zavazují se doložit na výzvu katastrálního úřadu veškeré požadované podklady, popřípadě doplnit či změnit tuto Smlouvu nebo návrh na vklad do katastru nemovitostí anebo odstranit vytýkané vady Smlouvy v souladu s požadavky příslušného katastrálního úřadu.
6. Všechny náklady spojených s převodem pozemku na katastru nemovitostí na město Úvaly hradí Obdarovaný.

V. PLNÁ MOC K ŘÍZENÍ O NÁVRHU NA VKLAD

Dárci tímto současně udělují v souladu s ust. § 33 odst. 2 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, **plnou moc právnické osobě městu Úvaly, IČO 00240931 pro celé řízení**, zejména k podání Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí vztahujícího se k předmětu této Smlouvy a současně, aby jej zastupoval v celém tomto řízení o před Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště pro Prahu-východ. Zmocněnec může udělit plnou moc jiné osobě, aby namísto něho za účastníka jednala.

VI. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající a ve Smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a s obsahem této Smlouvy souvisejících předpisů.
2. Smluvní strany sjednávají, že pokud by bylo jedno z výše uvedených ustanovení zcela nebo zčásti právně neúčinné, zůstává tím nedotčena právní účinnost ostatních ustanovení. Totéž platí i pro případ smluvní mezery.
3. Tuto Smlouvu je možné s ohledem na ust. § 560 občanského zákoníku, měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran. Smluvní strany sjednávají, že případné změny této Smlouvy se budou sjednávat ve formě vzestupně číslovaných dodatků této Smlouvy, podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran. Současně je zde platná podmínka, že Smlouvu a dodatky Smlouvy musí odsouhlasit orgán města, který schválil tuto Smlouvu, jinak je takové ujednání (smlouva či dodatek) podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, absolutně neplatné.
4. Dárce prohlašuje, že bere na vědomí, že město Úvaly shromažďují osobní údaje druhé smluvní strany, jejich zaměstnanců nebo členů v rozsahu uvedeném touto Smlouvou včetně všech případných dodatků Smlouvy, zejména jména a příjmení osob, které Smlouvu podepisují za smluvní strany, jména a příjmení osob uvedených jako kontakty, včetně případných poskytnutých či uvedených e-mailů a telefonních čísel, v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady č. 2016/679, obecné nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR) a zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a to za účelem realizace této Smlouvy. Osobní údaje shromažďované v souvislosti s touto Smlouvou nebudou jiným způsobem městem Úvaly využívány, ledaže tak výslovně vyplývá z právních předpisů platných v České republice nebo byl výslovně poskytnut souhlas subjektem osobních údajů.
5. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že text Smlouvy je veřejně přístupnou listinou ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a že město Úvaly jako povinný subjekt má povinnost na žádost poskytnout informace o tomto smluvním vztahu včetně poskytnutí kopie Smlouvy.

- B H

Ing. M [REDACTED] D [REDACTED]

S [REDACTED] J [REDACTED] akad. mal.

S [REDACTED] M [REDACTED]

Z [REDACTED] J [REDACTED]

Věc: Souhlas s upravenými podmínkami bezúplatného převodu souboru nemovitých věcí od Správy železnic, státní organizace

MATERIÁL PŘEDKLÁDÁ: Ing. Markéta Rydvalová, Starostka

PROJEDNÁNO S:

PŘIZVAT:

PODSTATA PROJEDNÁVANÉ VĚCI:

Město Úvaly dlouhodobě usiluje o získání budov a pozemků v okolí vlakového nádraží. Odbor investic a dopravy podal dne 15. 5. 2025 žádost o bezúplatný převod tohoto majetku. Správa železnic poslala první podmínky převodu dne 27. 5. 2025. Zastupitelstvo města tyto podmínky schválilo dne 25. 9. 2025 usnesením č. Z-70/2025.

Současný stav a změna:

Dne 20. 8. 2026 obdrželo město od Správy železnic dopis o úpravě podmínek k bezúplatnému převodu. Majetek byl nově zařazen do kategorie „nemovitosti osobních nádraží“. Z tohoto důvodu je nutné upravit a doplnit původní závazky města v převodní smlouvě. Tyto nové podmínky budou zaneseny přímo do schvalovacího usnesení vlády ČR.

Přehled nových podmínek na dobu 20 let:

- Pravidla veřejné podpory:

Město musí majetek provozovat v souladu s evropskými pravidly veřejné podpory.

- Zákaz zisku z pronájmu:

Město nesmí majetek pronajmout třetí osobě za účelem tvorby zisku. Pokud majetek pronajme, musí všechny peníze z nájmu použít pouze na opravy a provoz tohoto majetku.

- Schvalování činností:

Každou činnost v budovách musí předem odsouhlasit Správa železnic.

- Fixní smluvní pokuta:

Za porušení podmínek hrozí pevná pokuta 12 070 000 Kč. Tato částka vychází ze znaleckého posudku Ing. Ondřeje Bouzka ze dne 7. května 2026. Nahrazuje se tím původní složité určování pokuty podle budoucích posudků. Roční hlášení: Město musí každoročně do 31. ledna poslat zprávu o plnění podmínek. Za nesplnění termínu hrozí pokuta 10 000 Kč (původně to bylo 5 % z ceny majetku).

Ostatní ujednání z původního dopisu ze dne 20. května 2025 zůstávají beze změny.

Rada města Úvaly dne 2. 9. 2026 přijala usnesení, kterým doporučuje Zastupitelstvu města Úvaly schválit upravené podmínky bezúplatného převodu souboru nemovitých věcí v k. ú. Úvaly u Prahy (pozemky parc. č. 1890/1 včetně budovy č. p. 70, parc. č. 1893 včetně budovy č. p. 710, parc. č. 1894 včetně budovy č. p. 1003, parc. č. 1895 včetně budovy č. p. 707, parc. č. 1897/1 včetně budovy č. p. 1080, parc. č. 1897/2, parc. č. 1897/3 včetně budovy bez č. p./č. e. a parc. č. 1897/4 včetně budovy bez č. p./č. e.) od Správy železnic, státní organizace, se sídlem Dlážďená 1003/7, 110 00 Praha 1, IČO: 70994234. Tyto podmínky budou součástí usnesení vlády ČR.

DOPAD NA ROZPOČET: Usnesení nemá vliv na rozpočet města

NÁVRH USNESENÍ:

Zastupitelstvo města Úvaly

I. schvaluje

upravené podmínky bezúplatného převodu souboru nemovitých věcí v k. ú. Úvaly u Prahy (pozemky parc. č. 1890/1 včetně budovy č. p. 70, parc. č. 1893 včetně budovy č. p. 710, parc. č. 1894 včetně budovy č. p. 1003, parc. č. 1895 včetně budovy č. p. 707, parc. č. 1897/1 včetně budovy č. p. 1080, parc. č. 1897/2, parc. č. 1897/3 včetně budovy bez č. p./č. e. a parc. č. 1897/4 včetně budovy bez č. p./č. e.) od Správy železnic, státní organizace, se sídlem Dlážďená 1003/7, 110 00 Praha 1, IČO: 70994234. Tyto podmínky budou součástí usnesení vlády ČR

II. ukládá

1. starostce

1. zajistit realizaci tohoto usnesení prostřednictvím vedoucího odboru investic a dopravy

Výsledek hlasování:

PRO PROTI ZDRŽEL SE

PŘÍLOHY:

Příloha č.1 k usnesení Zastupitelstva města Úvaly - Souhlas s upravenými podmínkami převodu k dopisu ze dne 20. května 2025

Příloha č.1 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - Průvodní dopis k ceně majetku ze dne 3. července 2026 (zn. 15937/2026-SŽ-SŽF-RČ)

Příloha č.2 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - Znalecký posudek č. 020350/2026 ze dne 7. května 2026 (vyhotovil Ing. Ondřej Bouzek, IČO: 715 83 785)

Příloha č.3 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - Průvodní dopis k ceně majetku ze dne 20. května 2025

ZPRACOVAL: Ing. Libor Kadlec, vedoucí odboru investic a dopravy OID

Spisová značka: **S003714/2023-031**
Vyřizuje: **Mgr. Marek Šilhavík**

S O U H L A S S U P R A V E N Ý M I P O D M Í N K A M I P Ř E V O D U K D O P I S U Z E D N E 2 0 . K V Ě T N A 2 0 2 5 (T Z V . „ T E C H N I C K É P O D M Í N K Y “)

Níže uvedený územní samosprávný celek

Název:

Sídlo:

IČO:

DIČ:

Zastoupený:

(dále jen „ÚSC“)

jako budoucí nabyvatel za základě usnesení zastupitelstva č. ze dne prohlašuje, že souhlasí s upravenými podmínkami bezúplatného převodu předmětného majetku (tzv. „technické podmínky“), a to v části podmínek Koncepce, jež jsou uvedené v dopise Správy železnic, státní organizace, zn. 20667/2026-SŽ-SŽF-RČ (S003714/2023-031) ze dne 20. srpna 2026.

Tento souhlas doplňuje již existující souhlas se základními podmínkami převodu dle dopisu zn. 7071/2025-SŽ-SŽF-RČ (S003714/2023-031) ze dne 20. května 2025.

V

Dne

.....
podpis zástupce ÚSC

Přílohy

Příloha 1 – Usnesení zastupitelstva ÚSC ze dne

Váš dopis zn.

Ze dne

Naše zn. 15937/2026-SŽ-SŽF-RČ
(S003714/2023-O31)

Listů/příloh 2/2

Vyřizuje

Markéta Videtičová

Mobil

+420 725 553 303

E-mail

videticova@spravazeleznic.cz

Datum

3. července 2026

Město Úvaly

Ing. Markéta Rydvalová, starostka města

Arnošta z Pardubic 95

250 82 Úvaly

ID datové schránky: pa3bvse

Bezúplatný převod pozemku p. č. 1890/1, jehož součástí je stavba čp. 70, pozemku p. č. 1893, jehož součástí je stavba čp. 710, pozemku p. č. 1894, jehož součástí je stavba čp. 1003, pozemku p. č. 1895, jehož součástí je stavba čp. 707, pozemku p. č. 1897/1, jehož součástí je stavba čp. 1080, pozemku p. č. 1897/2, pozemku p. č. 1897/3, jehož součástí je stavba bez čp./čev., a pozemku p. č. 1897/4, jehož součástí je stavba bez čp./čev., v k. ú. Úvaly u Prahy - informační sdělení o výši smluvních pokut a nákladů - aktualizace

Vážená paní starostko,

navazujeme na předchozí dopis zn. 10757/2026-SŽ-SŽF-RČ ze dne 4. července 2026, týkající se informací o výši smluvních pokut a nákladů, který tímto pozbývá platnosti. Důvodem je zjištění chyby ve znaleckém posudku, ze kterého byly uvedené údaje vycházející pro stanovení smluvních pokut a souvisejících nákladů odvozeny. V návaznosti na tuto skutečnost Vám níže zasíláme aktualizované informace.

K Vaší žádosti o bezúplatný převod pozemku p. č. 1890/1, jehož součástí je stavba čp. 70, pozemku p. č. 1893, jehož součástí je stavba čp. 710, pozemku p. č. 1894, jehož součástí je stavba čp. 1003, pozemku p. č. 1895, jehož součástí je stavba čp. 707, pozemku p. č. 1897/1, jehož součástí je stavba čp. 1080, pozemku p. č. 1897/2, pozemku p. č. 1897/3, jehož součástí je stavba bez čp./čev., a pozemku p. č. 1897/4, jehož součástí je stavba bez čp./čev., v k. ú. Úvaly u Prahy (dále jen „Předmětný majetek“) sdělujeme, že **převod připravujeme k projednání ve správní radě Správy železnic, státní organizace** (dále jen „Správa železnic“).

Jelikož je navrhován bezúplatný převod Předmětného majetku na základě *Koncepce při nakládání s nemovitostmi osobních nádraží* vydané Ministerstvem dopravy České republiky, jste jakožto nabyvatel vázáni podmínkami stanovenými v dopise č.j. 7071/2025-SŽ-SŽF-RČ ze dne 20. května 2025 (dále jen „Dopis“). Tyto jste Vaším sdělením ze dne 15. října 2025 akceptovali, a v návaznosti na to byl vyhotoven znalecký posudek za účelem určení ceny zjištěné, obvyklé, popř. tržního ohodnocení Předmětného majetku (při následném stanovování smluvní pokuty se řídíme vyšší z nich).

V souladu s výše uvedeným Vám **pro Vaši informaci sdělujeme**, že v případě porušení Podmínek, jak byly definovány v Dopisu, je smluvní pokuta dle znaleckého posudku č. 020350/2026 ze dne 7. května 2026 vyhotoveného Ing. Ondřejem Bouzkem stanovena **ve výši 12 070 000 Kč bez DPH** (slovy: dvanáct miliónů sedmdesát tisíc korun českých bez DPH). Smluvní pokuta za případné nedodání písemné zprávy o plnění je pak stanovena **ve výši 10 000,- Kč bez DPH** (slovy: deset tisíc korun českých bez DPH).

Zároveň Vás informujeme, že budete v souladu s Vámi odsouhlasenými podmínkami stanovenými Dopisem v průběhu uzavírání smlouvy o bezúplatném převodu, a to po finálním schválení převodu Vládou České republiky, kontaktováni za účelem úhrady **nákladů ve výši 72 762 Kč**, kterými se v daném případě rozumí:

- náklady v podobě znalečného na pořízení znaleckého posudku ve výši: 20 000 Kč;
- náklady na obstarání dokladů (výpis z katastru nemovitostí) ve výši: 400 Kč;
- náklady na vyhotovení geometrického plánu ve výši: 26 041 Kč;
- náklady na měření hluku ve výši: 24 321 Kč;
- náklady na vklad do KN: 2 000 Kč

(Poznámka k DPH: nelze vyloučit, že k ceně Předmětného majetku a věcných břemen bude připočtena DPH v platné zákonné výši. Rozhodné posouzení případného uplatnění a realizace DPH bude provedeno v rámci procesu uzavírání smlouvy o převodu, a to dle v tu dobu platné a účinné legislativy.)

S pozdravem



Ing. Alex Bém
10.07.2026 12:46
Statutární orgán

Mgr. David Polách

náměstek ředitele pro realitní činnosti
SŽ Facility

Příloha 1 – Znalecký posudek Ing. Ondřeje Bouzka č. 020350/2026 ze dne 7. května 2026
Příloha 2 - dodatek č. 1 ke znaleckému posudku č. 020350/2026 ze dne 23.6.2026

ZNALCKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:	020350/2026
ZNALC:	Ing. Ondřej Bouzek Na Ladech 224, 251 62 Mukařov IČ: 71583785
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
ZADAVATEL:	Správa železnic, státní organizace Dlážděná 1003/7, Úvaly 110 00
ČÍSLO JEDNACÍ:	S003714/2023-C81
PŘEDMĚT:	Pozemky p.č. 1890/1, p.č. 1893, p.č. 1894, p.č. 1895, p.č. 1897/1, p.č. 1897/2, p.č. 1897/3 a p.č. 1897/4, vše uvedené na LV č. 35, k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly, okres Praha-východ
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	digitální vyhotovení
DATUM	7.5. 2026
POČET STRAN	98

SEZNAM KAPITOL/CBSAH

1.1	ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	4
1.2	ÚČEL POSUDKU	4
2.	VÝČET PODKLADŮ	4
2.1	POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT	4
2.2	VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS	4
2.3	VĚROHODNOST ZDROJE DAT	4
3.	NÁLEZ	5
3.1	INFORMACE O MÍSTNÍM ŠETŘENÍ	5
3.2	OBEČNÉ PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ	5
3.3	POPIS OCENĚOVANÉ NEMOVITOSTI	5
3.4	POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT	12
3.5	POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	12
3.6	VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT	12
4.	POSUDEK	13
4.1	POPIS POUŽITÝCH METODIK	13
4.2	STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ POZEMEK P.Č. 1890/1	14
4.2.1	POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	14
4.2.2	VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	25
4.3	STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ POZEMEK P.Č. 1893	27
4.3.1	POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	27
4.3.2	VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	31
4.4	STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ POZEMEK P.Č. 1894	32
4.4.1	POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	32
4.4.2	VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	36
4.5	STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ POZEMEK P.Č. 1895	37
4.5.1	POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	37
4.5.2	VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	44
4.6	STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ POZEMEK P.Č. 1897/1, P.Č. 1897/2, P.Č. 1897/3, P.Č. 1897/4 ..	45
4.6.1	POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	45
4.6.2	VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	57
4.7	STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ	59
4.8	STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY – POROVNÁVACÍ METODA POZEMEK P.Č. 1890/1	59
4.8.1	POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	59
4.8.2	VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	62
4.9	STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY – POROVNÁVACÍ METODA FUNKČNÍ CELKEM POZEMKY P.Č. 1897/1, P.Č. 1897/2, P.Č. 1897/3, P.Č. 1897/4	63
4.9.1	POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	63
4.9.2	VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	66
4.10	STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY – NÁKLADOVÁ METODA POZEMEK P.Č. 1893	67

4.10.1	POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	67
4.10.2	VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	70
4.11	STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY – NÁKLADOVÁ METODA POZEMEK P.Č. 1894	71
4.11.1	POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	71
4.11.2	VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	74
4.12	STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY – NÁKLADOVÁ METODA POZEMEK P.Č. 1895	75
4.12.1	POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	75
4.12.2	VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	80
5.	ODŮVODNĚNÍ	81
5.1	INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	81
5.2	KONTROLA POSTUPU	82
6.	ZÁVĚR	83
6.1	CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY	83
6.2	ODPOVĚĎ	83
6.3	PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNÉ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST 86	
7.	PŘÍLOHY	87
	PŘÍLOHA Č.1 - FOTODOKUMENTACE	88
	PŘÍLOHA Č.2 – VÝPIS LV	93
	PŘÍLOHA Č.3 - MAPA KN	97
8.	ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE	99
9.	PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU	99
10.	ZNALECKÁ DOLOŽKA	99
10.1	OTISK ZNALECKÉ PEČETI	99
10.2	DATUM A PODPIS	99

ZADÁNÍ

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Stanovení ceny zjištěné dle platné prováděcí vyhlášky zákona o oceňování, ceny obvyklé a v případě, kdy nelze určit cenu obvyklou stanovení tržní hodnoty v souladu s §2 odst. 3, 4 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, dále specifikovaného majetku pro převod vlastnického práva. Obě ceny mohou být zpracovány v rámci jednoho posudku, a vždy budou stanoveny jako ceny bez DPH.

- Pozemek p. č. 1890/1, jehož součástí je objekt č.p. 70, o výměře 338 m², k. ú. Úvaly u Prahy
- Pozemek p. č. 1893, jehož součástí je objekt č.p. 710, o výměře 65 m², k. ú. Úvaly u Prahy
- Pozemek p. č. 1894, jehož součástí je objekt č.p. 1003, o výměře 22 m², k. ú. Úvaly u Prahy
- Pozemek p. č. 1895, jehož součástí je objekt č.p. 707, o výměře 30 m², k. ú. Úvaly u Prahy
- Pozemek p. č. 1897/2, o výměře 135 m², k. ú. Úvaly u Prahy
- Pozemek p. č. 1897/1, jehož součástí je objekt č.p. 1080, o výměře 82 m², k. ú. Úvaly u Prahy
- Pozemek p. č. 1897/3, jehož součástí je objekt bez č.p./č.ev. „jiná stavba“, o výměře 14 m², k. ú. Úvaly u Prahy
- Pozemek p. č. 1897/4, jehož součástí je objekt bez č.p./č.ev. „garáž“, o výměře 14 m², k. ú. Úvaly u Prahy.

1.2 ÚČEL POSUDKU

Podklad pro převod vlastnického práva.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Data pro posudek byla získána z veřejně dostupných informací, převážně z internetových zdrojů, údajů a informací sdělených zadavatelem posudku a vlastní obhlídkou oceňované nemovitosti.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Pro získání dat k vyhotovení znaleckého posudku byly použity následující zdroje:

Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 523/2025 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 254/2019 Sb. Vyhláška o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

Vyhláška č. 503/2020 Sb. Vyhláška o výkonu znalecké činnosti

Vyhláška č. 370/2022 Sb. Vyhláška o znalečném

Vyhláška č. 505/2020 Sb. Vyhláška, kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví

Vyhláška č. 508/2020 Sb. Vyhláška o odměně a náhradě hotových výdajů konzultanta přibráného pro účely trestního řízení

portál www.justice.cz

Pro získání dat o oceňované nemovitosti byly použity následující zdroje:

informace sdělené zadavatelem posudku

vlastní prohlídka

portál www.cuzk.cz

portál www.obce.cz

portál www.mapy.cz

Územní plán

Pro získání dat o porovnatelných nemovitostech byly použity následující zdroje:

portál www.cuzk.cz

portál www.obce.cz

portál www.mapy.cz

portál www.sreality.cz

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Všechny uvedené zdroje dat lze považovat za věrohodné

3. NÁLEZ

3.1 INFORMACE O MÍSTNÍM ŠETŘENÍ

Místní šetření bylo provedeno dne 27.3.2026 za účasti znalce Ing. Ondřeje Bouzka a p. Jarolíma. Stavba na pozemku p.č. 1897/4 nebyla zpřístupněna, jelikož je vstup do objektu z cizího pozemku.

3.2 OBECNÉ PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ

Toto ocenění bylo vypracované v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právních podkladů vlastnického práva k datu ocenění. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž je bez závad. Zástavní práva nejsou posuzována.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi právními normami a předpisy.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založená celá, nebo část této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3.3 POPIS OCENĚOVANÉ NEMOVITOSTI

VLASTNICKÉ ÚDAJE

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Nové Město, 11000 Úvaly u Prahy 1	

PŘEHLED POZEMKŮ A STAVEB

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1890/1	338	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná značka geodetického bodu
Součástí je stavba: Úvaly, č.p. 70, doprava				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1890/1				
1893	65	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Úvaly, č.p. 710, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1893				
1894	22	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Úvaly, č.p. 1003, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1894				
1895	30	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Úvaly, č.p. 707, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1895				
1897/1	82	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Úvaly, č.p. 1080, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1897/1				
1897/2	135	ostatní plocha	jiná plocha	
1897/3	14	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1897/3				
1897/4	14	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1897/4				

MÍSTOPIS

Úvaly jsou město v okrese Praha-východ ve Středočeském kraji. Rozkládají se přibližně dvacet kilometrů východně od centra Prahy, devět kilometrů západně od Českého Brodu a třináct kilometrů jižně od města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Žije zde přibližně 7 500 obyvatel.

Umístění v městské části:

Oceňovaná nemovitost je umístěna v širším centru města. V okolí se nachází převážně rezidenční zástavba obytných domů a železniční dráha.

Dopravní dostupnost lokality:

Přístup k nemovitosti je po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1902/1 ve vlastnictví města.

Občanská vybavenost v místě:

Občanská vybavenost v místě je rozšířená.

CELKOVÝ POPIS

Základní popis nemovitosti

Jedná se o nemovitosti umístěné v sousedství železniční dráhy.

Pozemek p. č. 1890/1, jehož součástí je objekt č.p. 70, o výměře 338 m², k. ú. Úvaly u Prahy

Pozemek p. č. 1893, jehož součástí je objekt č.p. 710, o výměře 65 m², k. ú. Úvaly u Prahy

Pozemek p. č. 1894, jehož součástí je objekt č.p. 1003, o výměře 22 m², k. ú. Úvaly u Prahy

Pozemek p. č. 1895, jehož součástí je objekt č.p. 707, o výměře 30 m², k. ú. Úvaly u Prahy

Pozemek p. č. 1897/2, o výměře 135 m², k. ú. Úvaly u Prahy Pozemek p. č. 1897/1, jehož součástí je objekt č.p. 1080, o výměře 82 m², k. ú. Úvaly u Prahy

Pozemek p. č. 1897/3, jehož součástí je objekt bez č.p./č.ev. „jiná stavba“, o výměře 14 m², k. ú. Úvaly u Prahy Pozemek p. č. 1897/4, jehož součástí je objekt bez č.p./č.ev. „garáž“, o výměře 14 m², k. ú. Úvaly u Prahy

Budova čp. 70 (dále také jen „Budova I“) na pozemku p. č. 1890/1

(viz též tmavě žlutou barvou zvýrazněná grafická část v obrázku níže – číslo 1). Jedná se o dvoupodlažní podsklepený objekt stojící na základových pasech z lomového kamene; Budova I byla postavena v roce 1914 a její střešní krytinu tvoří hliníkový plech (alukryt). Uvnitř Budovy I se nacházejí prostory k bytovému užití, a to jedna neobsazená bytová jednotka o dispozici 3+1 (1. nadzemní podlaží) a jedna obsazená bytová jednotka o dispozici 3+1

Součástí převodu bude:

Vnitřní rozvody vody, kanalizace a plynu.

Elektroinstalace vně i uvnitř Budovy I.

Vodovodní přípojka napojená z vodovodního řadu a vedená do Budovy I, přičemž přípojku dále tvoří dvě vodoměrné šachty; přípojka i šachty se nacházejí na pozemcích p. č. 1890/1 a p. č. 1896 (viz též zelenou barvou zvýrazněná grafická část v obrázku níže číslo 1 a 4).

Kanalizační přípojka vedená z Budovy I do tříkomorové jímky; přípojka i jímka se nacházejí na pozemku p. č. 1890/1 (viz též hnědou barvou zvýrazněná grafická část v obrázku níže – číslo 1)

Přípojka plynu vedená ze skříňe HUP (skříň, která je umístěna ve zdi tvořící část oplocení Budovy I, je předmětem převodu) a zaústěná do Budovy I; přípojka plynu se nachází na pozemku p. č. 1890/1 (viz též světle žlutou barvou zvýrazněná grafická část v obrázku níže – číslo 1).

Vedlejší stavby, a to zděné a dřevěné kůlny; kůlny stojí na pozemku p. č. 1890/1 (viz též tmavě žlutou barvou zvýrazněná grafická část v obrázku níže – číslo 1).

Oplocení tvořené cihlovou zdí a drátěným pletivem, přičemž oplocení dále tvoří vstupní branka; oplocení i branka stojí na pozemku p. č. 1890/1. o Předložená stavební úprava, a to betonový povrch ležící na pozemku p. č. 1890/1.

Majetek nájemce, zejména složený materiál, nářadí a drobné terénní/venkovní úpravy tohoto prostoru, nebudou součástí prodeje.

Na pozemku p. č. 1890/1 se nachází energetická zařízení (betonový sloup včetně podzemního

vedení NN) v majetku obchodní firmy ČEZ Distribuce, a.s., (dále jen „Zařízení ČEZ“); Zařízení ČEZ nebude předmětem převodu.

Soupis místností a ploch č.p.70

NÁZEV MÍSTNOSTI	PODLAHOVÁ PLOCHA [m ²]	KOEFICIENT PODLAHOVÉ PLOCHY [m ²]	PODLAHOVÁ PLOCHA PO ÚPRAVĚ KOEFICIENTEM [m ²]
1.NP			
CHODBA+SCHODIŠTĚ	5,29	1	5,29
PKJ	14,63	1	14,63
PKJ	15,94	1	15,94
CHODBA	5,28	1	5,28
KUPELNA	6,33	1	6,33
PKJ	18,53	1	18,53
PKJ	12,67	1	12,67
PODKROVÍ			
CHODBA	3,93	1	3,93
PKJ	16,67	1	16,67
PKJ	17,38	1	17,38
KMRA	5,12	1	5,12
KUPELNA	6,90	1	6,90
KUCHYNĚ	17,15	1	17,15
PKJ	17,84	1	17,84
CELKEM	163,65		163,65

Budova čp. 710 (dále také jen „Budova II“) součástí pozemku p. č. 1893

(viz též tmavě žlutou barvou zvýrazněná grafická část v obrázku níže – číslo 3). Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený objekt stojící na betonových základových pasech; Budova II byla postavena v roce 1950 a její střešní krytinu tvoří natavitelné pasy. Uvnitř Budovy II, která je stavebně propojena s Budovou III a Budovou IV (Budova III a Budova IV viz text níže), se nacházejí provozní nebytové prostory, jež již neslouží potřebám dráhy.

Součástí převodu bude:

Elektroinstalace vně i uvnitř Budovy II.

Soupis místností a ploch č.p.710

NÁZEV MÍSTNOSTI	PODLAHOVÁ PLOCHA [m ²]	KOEFICIENT PODLAHOVÉ PLOCHY [m ²]	PODLAHOVÁ PLOCHA PO ÚPRAVĚ KOEFICIENTEM [m ²]
1.NP			
MÍSTNOST	27,13	1	27,13
MÍSTNOST	9,50	1	9,50
MÍSTNOST	11,24	1	11,24
CELKEM	47,87		47,87

Budova čp. 1003 (dále také jen „Budova III“) součástí pozemku p. č. 1894

(viz též tmavě žlutou barvou zvýrazněná grafická část v obrázku níže – číslo 3). Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený objekt stojící na betonových základových pasech; Budova III byla postavena v roce 1950 a její střešní krytinu tvoří natavitelné pasy. Uvnitř Budovy III, která je stavebně propojena s Budovou II a Budovou IV, se nacházejí provozní nebytové prostory, jež již neslouží potřebám dráhy.

Součástí převodu bude:

Elektroinstalace vně i uvnitř Budovy III.

Soupis místností a ploch č.p.1003

NÁZEV MÍSTNOSTI	PODLAHOVÁ PLOCHA [m ²]	KOEFICIENT PODLAHOVÉ PLOCHY [m ²]	PODLAHOVÁ PLOCHA PO ÚPRAVĚ KOEFICIENTEM [m ²]
1.NP			
MÍSTNOST	14,25	1	14,25
CELKEM	14,25		14,25

Budova čp. 707 (dále také jen „Budova IV“) součástí pozemku p. č. 1895

(viz též tmavě žlutou barvou zvýrazněná grafická část v obrázku níže – číslo 3). Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený objekt stojící na betonových základových pasech; Budova IV byla postavena v roce 1950 a její střešní krytinu tvoří natavitelné pasy. Uvnitř Budovy IV, která je stavebně propojena s Budovou II a Budovou III, se nacházejí provozní nebytové prostory, jež již neslouží potřebám dráhy.

Součástí převodu bude:

Vnitřní rozvody vody a kanalizace

Elektroinstalace vně i uvnitř Budovy IV.

Vodovodní přípojka napojená z vodovodního řádu a vedená do Budovy IV, přičemž přípojku dále tvoří vodoměrná šachta; přípojka i šachta se nacházejí na pozemcích p. č. 1896 a p. č. 1897/2 (viz též zelenou barvou zvýrazněná grafická část v obrázku níže – číslo 3 a 4). Kanalizační přípojka vedená z Budovy IV do jímky, přičemž přípojku dále tvoří šachta; přípojka, šachta i jímka se nacházejí na pozemcích p. č. 1897/2 a 1896 (viz též hnědou barvou zvýrazněná grafická část v obrázku níže – číslo 3).

Akumulační kamna umístěná uvnitř Budovy IV.

Soupis místností a ploch č.p.707

NÁZEV MÍSTNOSTI	PODLAHOVÁ PLOCHA [m ²]	KOEFICIENT PODLAHOVÉ PLOCHY [m ²]	PODLAHOVÁ PLOCHA PO ÚPRAVĚ KOEFICIENTEM [m ²]
1.NP			
MÍSTNOST	13,80	1	13,80
KUPELNA	3,06	1	3,06
WC	1,44	1	1,44
CELKEM	18,30		18,30

Budova čp. 1080 (dále také jen „Budova V“) součástí pozemku p. č. 1897/1

(viz též tmavě žlutou barvou zvýrazněná grafická část v obrázku níže – číslo 2). Jedná se o jednopodlažní částečně podsklepený objekt stojící na základových pasech z lomového kamene; Budova V byla postavena v roce 1949 a její střešní krytinu tvoří pálené tašky. Uvnitř Budovy V se nacházejí prostory k bytovému užití, a to jedna neobsazená bytová jednotka o dispozici 2+1

Součástí převodu bude:

Vnitřní rozvody vody a kanalizace.

Elektroinstalace vně i uvnitř Budovy V.

Vodovodní přípojka napojená z vodovodního řadu a vedená do Budovy V, přičemž přípojku dále tvoří vodoměrná šachta; přípojka i šachta se nacházejí na pozemcích p. č. 276/22, p. č. 1897/2 a p. č. 1898/2 (viz též zelenou barvou zvýrazněná grafická část v obrázku níže – číslo 2 a 4).

Kanalizační přípojka vedená z Budovy V do jímky, přičemž přípojku dále tvoří šachta; přípojka, šachta i jímka se nacházejí na pozemcích p. č. 1897/2 a p. č. 1896 (viz též hnědou barvou zvýrazněná grafická část v obrázku níže – číslo 2).

Přípojka plynu vedená ze skříně HUP (skříň, která je umístěna ve zdi tvořící část oplocení Budovy V, bude též předmětem převodu) a zaústěná do Budovy V; přípojka plynu se nachází na pozemku p. č. 1897/2 (viz též světle žlutou barvou zvýrazněná grafická část v obrázku níže – číslo 2).

Dřevěné oplocení, přičemž oplocení dále tvoří vstupní branka a vjezdová brána; oplocení včetně branky a brány stojí na pozemku p. č. 1897/2.

Předložená stavební úprava, a to betonový povrch ležící na pozemku p. č. 1897/2.

Stavba bez čp./čev. (garáž), která je součástí pozemku p. č. 1897/3; uvnitř garáže se nachází plynový kotel pro Budovu V; kotel bude předmětem převodu.

Stavba bez čp./čev. (garáž), která je součástí pozemku p. č. 1897/4.

Majetek cizího vlastníka (zejména plechová garáž, složený materiál a drobné terénní/venkovní úpravy tohoto prostoru) na části pozemku p. č. 1897/2 **nebude součástí převodu.**

Soupis místností a ploch č.p. 1080

NÁZEV MÍSTNOSTI	PODLAHOVÁ PLOCHA [m ²]	KOEFICIENT PODLAHOVÉ PLOCHY [m ²]	PODLAHOVÁ PLOCHA PO ÚPRAVĚ KOEFICIENTEM [m ²]
1.PP			
SKLEP	7,68	0,5	3,84
1.NP			
ZÁDVEŘÍ	9,72	1	9,72
CHODBA	7,00	1	7,00
WC	1,35	1	1,35
KUPELNA	3,75	1	3,75
KUCHYNĚ	8,56	1	8,56
POKJ	17,10	1	17,10
POKJ	12,25	1	12,25
CELKEM	67,42		63,58

Předmětem převodu bude celá pravá větev vodovodní sítě.

U všech převáděných pozemků jsou evidována omezení vlastnického práva (viz LV)

V rámci převodní smlouvy bude zřízena služebnost, na základě, které se nabyvatel za sebe i za budoucí vlastníky nabývané nemovitosti vzdává jakéhokoliv nároku na náhradu škody, která by mohla vzniknout na nabývané nemovitosti, stavbách na ní umístěných nebo předmětech na ní uložených v důsledku trvání a provozování dráhy.



Zařazení pozemků dle ÚP



KD

DOPRAVNÍ PLOCHY - KOMBINOVANÁ DOPRAVA
(dopravní terminál)

3.4 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Data pro znalecký posudek byla získána z veřejně dostupných informací, převážně z internetových zdrojů, údajů a informací sdělených zadavatelem posudku, osobami účastnících se místního šetření a vlastní obhlídkou oceňované nemovitosti.

Objekt byl zaměřen při místním šetření.

Pomocí dálkového přístupu do KN byly zjištěny výměry oceňovaných pozemků vč. vlastnických údajů, zástavních práv a věcných břemen.

Údaje porovnávaných nemovitostí byly získány pomocí dálkového přístupu do KN, případně z realitní inzerce

Případné nepřesnosti při sběru a tvorbě dat mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku jsou uvedeny v oddílu

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

3.5 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Všechna získaná data byla pečlivě prozkoumána a uložena do archivu znalce k případnému přezkoumání znaleckého posudku.

Rozměry podlahových ploch uvedených v posudku vychází z vlastního zaměření na místě.

Výměry pozemků vychází ze získaných dat z dálkového přístupu do KN pomocí portálu www.cuzk.cz.

Pomocí dálkového přístupu do KN a údajů v realitní inzerci o porovnávaných nemovitostech bylo zajištěno maximum dostupných použitelných informací majících vliv na závěr znaleckého posudku.

Případné nepřesnosti při zpracování dat mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku jsou uvedeny v oddílu 6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

3.6 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 35 ze dne 28.11.2025 pořízený znalcem pomocí portálu www.cuzk.cz

Snímek kat. mapy pro k.ú. Úvaly u Prahy ze dne 18.4.2026 pořízený znalcem pomocí portálu www.cuzk.cz

Snímek kat. mapy ortofoto pro k.ú. Úvaly u Prahy ze dne 18.4.2026 pořízený znalcem pomocí portálu www.cuzk.cz

Situační mapa ze dne 18.4.2026 pořízená znalcem pomocí portálu www.mapy.cz

Fotodokumentace ze dne 23.3.2026 pořízená fotoaparátem NIKON D3000

Zaměření nemovitosti ze dne 23.3.2026 pořízené znalcem pomocí přístroje Toolcraft LDM 50U a svinovacím ocelovým metrem.

Portál www.cuzk.cz

Portál www.sreality.cz

Portál www.mestouvaly.cz

Objednávka

Zákres umístění vodovodní sítě

Zákres umístění převáděných objektů

Geometrický plán 3393-67-2022 (zákres VB sítě NN)

Evidenční listy budov

Podrobný popis převodu

4. POSUDEK

4.1 POPIS POUŽITÝCH METODIK

Cena zjištěná

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Cena obvyklá

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Pokud pro oceňovanou nemovitost není možné nalézt statisticky významný soubor prodejů (tedy sjednaných cen) obdobných nemovitostí na místním či alespoň regionálním realitním trhu a nelze tedy sestavit množinu porovnatelných cen, není možné určit obvyklou cenu postupem definovaným v §1a oceňovací vyhlášky. V takových případech je vhodné pro určení ceny použít buď:

I) metodu popsanou v §1b oceňovací vyhlášky, která dává možnost aplikovat více způsobů ocenění (zejména porovnávací, výnosový nebo nákladový způsob ocenění) a jejímž výsledkem je určení „tržní hodnoty“

Tržní hodnota

V souladu se zákonem o oceňování majetku a s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) se pod pojmem tržní hodnota 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 uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají nezávisle.

Vlastní proces stanovení tržní hodnoty se v průběhu historického vývoje ustálil na základních třech přístupech oceňování majetku, a sice:

Nákladový způsob

Tato metoda stanovuje reprodukční cenu nemovitosti sníženou o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo srovnatelné nové nemovitosti. Při určení nákladové hodnoty je třeba zohlednit opotřebení, které se určuje s ohledem na stavebnětechnický stav a morální zastarání nemovitosti.

Výnosový způsob

Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovitosti plynoucího ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem)

Porovnávací způsob

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávací hodnota dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

4.2 STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ POZEMEK P.Č. 1890/1

4.2.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 35
 Kraj: Středočeský
 Okres: Praha-východ
 Obec: Úvaly
 Katastrální území: Úvaly u Prahy
 Počet obyvatel: 7 515
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **7 215,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **5 364,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

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

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

$$i = 1$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,473}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,546}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,473}$$

1. p.č. 1890/1

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,473}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,473 = \mathbf{0,473}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	5 364,-	0,473		2 537,17	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	J edn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1890/1	338	2 537,17	857 563,46

Stavební pozemek - celkem	338	857 563,46
---------------------------	-----	------------

1.2. Budova pro dopravu č.p. 70

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	P. budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1241
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	109,00 m ²	3,23 m	352,07
PODKROVÍ	109,00 m ²	2,71 m	295,39
Součet	218,00 m²		647,46

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	647,46 / 218,00	= 2,97 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	218,00 / 2	= 109,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
CP	652	=	652,00 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
CP	NP	652,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		652,00 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N= nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 29 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrtvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	PVC	S	100
15. Vytápění	ústřední	N	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	N	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,40	100	0,46	4,78
2. Svislé konstrukce	S	25,30	100	1,00	25,30
3. Stropy	P	11,80	100	0,46	5,43
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,70	100	1,00	4,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	2,70	100	0,46	1,24
11. Dveře	S	2,90	100	1,00	2,90
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	N	4,20	100	1,54	6,47
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	N	1,10	100	1,54	1,69
16. Elektroinstalace	S	7,10	100	1,00	7,10
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,30	100	1,00	2,30
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	2,10	100	1,54	3,23
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,14
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8314

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 560,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60/PZP):	*	0,9806
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10/PVP):	*	1,0071
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8314
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1750
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 266,48
Plná cena: 652,00 m ³ * 6 266,48 Kč/m ³	=	4 085 744,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 112 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 112 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 112 / 112 = 100,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	612 861,74 Kč
Koeficient pp	*	0,473
Cena stavby CS	=	289 883,60 Kč
Budova pro dopravu č.p. 70 - cena zjištěná	=	289 883,60 Kč

1.3. Dřevěná kůlna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Křov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	42,00	2,50 m
	42,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	OP	105 =
		105,00
Obestavěný prostor - celkem:		105,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N= nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Křov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Křytina	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Křov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Křytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67

Součet upravených objemových podílů

75,37

Koeficient vybavení K₄:

0,7537

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7537
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 962,04
Plná cena: 105,00 m ³ * 2 962,04 Kč/m ³	=	311 014,20 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 112 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 112 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 112 / 112 = 100,0 \%$		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	46 652,13 Kč
Koeficient pp	*	0,473
Cena stavby CS	=	22 066,46 Kč
Dřevěná kůlna - cena zjištěná	=	22 066,46 Kč

1.4. Vodovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 70,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5780
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 216,52
Plná cena: 70,00 m * 1 216,52 Kč/m	=	85 156,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 76 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 76 / 76 = 100,0 \%$		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	12 773,46 Kč
Koeficient pp	*	0,473
Cena stavby CS	=	6 041,85 Kč
Vodovodní přípojka - cena zjištěná	=	6 041,85 Kč

1.5. 2 x Vodoměrná šachta

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.2. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 2,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	3 500,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená cena [Kč/m³]

Plná cena: 2,00 m³ * 12 523,- Kč/m³

*	3,5780
=	12 523,-
=	25 046,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 76 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 76 / 76 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	3 756,90 Kč
*	0,473
=	1 777,01 Kč

2 x Vodoměrná šachta - cena zjištěná

= **1 777,01 Kč**

1.6. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

2223

Délka:

2,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 2,00 m * 4 167,76 Kč/m

=	1 180,-
*	1,0000
*	3,5320
=	4 167,76
=	8 335,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 76 / 100 = 76,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 76,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,240
=	2 000,52 Kč
*	0,473
=	946,25 Kč

Přípojka kanalizace DN 150 mm - cena zjištěná

= **946,25 Kč**

1.7. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

2223

Výměra:

5,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

=	2 300,-
*	1,0000
*	3,5320
=	8 123,60

Plná cena: $5,00 \text{ m}^3 * 8 \text{ 123,60 Kč/m}^3$ = **40 618,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 90 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 100 = 10,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 10,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,900
=	36 556,20 Kč
*	0,473
=	17 291,08 Kč

Žumpa z monolitického i montovaného betonu - cena zjištěná = **17 291,08 Kč**

1.8. Plynová přípojka do DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

4.1. Plynová přípojka do DN 40

2221

Délka: 6,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	305,-
*	1,0000
*	3,4580
=	1 054,69

Plná cena: $6,00 \text{ m} * 1 \text{ 054,69 Kč/m}$ = **6 328,14 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 76 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 76 / 76 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	949,22 Kč
*	0,473
=	448,98 Kč

Plynová přípojka do DN 40 - cena zjištěná = **448,98 Kč**

1.9. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

1241

Výměra: 36,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

=	1 135,-
*	1,0000
*	3,1750
=	3 603,63

Plná cena: $36,00 \text{ m}^2 * 3 603,63 \text{ Kč/m}^2$ = **129 730,68 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 112 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 112 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 112 / 112 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	19 459,60 Kč
*	0,473
=	9 204,39 Kč

Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování - cena zjištěná = **9 204,39 Kč**

1.10. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1241

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

15,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 290,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1750

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **920,75**

Plná cena: $15,00 \text{ m}^2 * 920,75 \text{ Kč/m}^2$

= **13 811,25 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 30 = 16,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 16,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,833
=	11 504,77 Kč
*	0,473
=	5 441,76 Kč

Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek - cena zjištěná = **5 441,76 Kč**

1.11. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.3. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1241

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 1 600,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1750

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **5 080,-**

Plná cena: 1,00 ks * 5 080,- Kč/ks = **5 080,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 112 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 112 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 112 / 112 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	762,- Kč
*	0,473
=	360,43 Kč

Vrátka ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - cena zjištěná = **360,43 Kč**

1.12. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

211

Výměra: 50,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

=	235,-
*	1,0000
*	3,4380
=	807,93

Plná cena: 50,00 m² * 807,93 Kč/m² = **40 396,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 112 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 112 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 112 / 112 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	6 059,48 Kč
*	0,473
=	2 866,13 Kč

Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm - cena zjištěná = **2 866,13 Kč**

1.13. Pilíř HUP

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

4.3.1 Pilíř zděný z obyčejných cihel

2221

Výměra: 0,50 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

=	2 010,-
*	1,0000
*	3,4580
=	6 950,58

Plná cena: $0,50 \text{ m}^3 * 6\,950,58 \text{ Kč/m}^3$ = **3 475,29 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 76 / 80 = 95,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	521,29 Kč
*	0,473
=	246,57 Kč

Pilíř HUP - cena zjištěná = **246,57 Kč**

1.14. Věcné břemeno strpět trvání a provoz dráhy, tj. jiskření, prašnost, otřesy, hluk, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

1.15. Věcné břemeno strpět umístění a provozování trakčního sloupu, včetně práva vstupu a vjezdu za účelem správy, údržby, oprav a modernizace

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

1.16. Věcné břemeno strpět umístění a provozování kabelové trasy nízkého napětí, včetně práva vstupu a vjezdu za účelem správy, údržby, oprav a modernizace

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

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

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci

Název

	Cena zjištěná [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
p.č. 1890/1 - jen pozemek bez staveb	857 563,46	42 878,17	0,00	
celkový roční užitek			42 878,17	
výměra nemovité věci: zatížená / celkem		*	20,00 / 338,00	= 2 537,17
Součet ročních užitek - celkem: [Kč/rok]				2 537,17
Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně				
Typ pozemku: Stavební pozemek				
Koeficient míry užítu			*	0,50
Roční užitek: [Kč]				= 1 268,59

Míra kapitalizace: 10,00 %

$$CB_N = \text{roční užitek} / p$$

$$CB_N = 1\,268,59 / 10,0 \%$$

Hodnota věcného břemene činí

= 12 685,90 Kč

P.č. 1890/1 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

857 563,46 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Budova pro dopravu č.p. 70

289 883,60 Kč

1.3. Dřevěná kůlna

22 066,46 Kč

1.4. Vodovodní přípojka

6 041,85 Kč

1.5. 2 x Vodoměrná šachta

1 777,01 Kč

1.6. Přípojka kanalizace DN 150 mm

946,25 Kč

1.7. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

17 291,08 Kč

1.8. Plynová přípojka do DN 40

448,98 Kč

1.9. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

9 204,39 Kč

1.10. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek

5 441,76 Kč

1.11. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

360,43 Kč

1.12. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

2 866,13 Kč

1.13. Pilíř HUP

246,57 Kč

Stavby na pozemku – celkem

+ 356 574,51 Kč

Věcná břemena:

1.14. Věcné břemeno strpět trvání a provoz dráhy, tj. jiskření, prašnost, otřesy, hluk, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd.

- 10 000,- Kč

1.15. Věcné břemeno strpět umístění a provozování trakčního sloupu, včetně práva vstupu a vjezdu za účelem správy, údržby, oprav a modernizace

- 10 000,- Kč

1.16. Věcné břemeno strpět umístění a provozování kabelové trasy nízkého napětí, včetně práva vstupu a vjezdu za účelem správy, údržby, oprav a modernizace

- 12 685,90 Kč

- 32 685,90 Kč

P.č. 1890/1 - cena zjištěná celkem

= 1 181 452,07 Kč

4.2.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

1. p.č. 1890/1

1 181 452,- Kč

1.1. Oceňované pozemky

857 563,46 Kč

1.2. Budova pro dopravu č.p. 70

289 884,- Kč

1.3. Dřevěná kůlna

22 066,- Kč

1.4. Vodovodní přípojka

6 042,- Kč

1.5. 2 x Vodoměrná šachta

1 777,- Kč

1.6. Přípojka kanalizace DN 150 mm

946,- Kč

1.7. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

17 291,- Kč

1.8. Plynová přípojka do DN 40

449,- Kč

1.9. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

9 204,- Kč

1.10. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek

5 442,- Kč

1.11. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

360,- Kč

1.12. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

2 866,- Kč

1.13. Pilíř HUP

247,- Kč

1.14. Věcné břemeno strpět trvání a provoz dráhy, tj. jiskření, prašnost, otřesy, hluk, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd.

-10 000,- Kč

1.15. Věcné břemeno strpět umístění a provozování trakčního sloupu, včetně práva vstupu a vjezdu za účelem správy, údržby, oprav a modernizace

-10 000,- Kč

1.16. Věcné břemeno strpět umístění a provozování kabelové trasy nízkého napětí, včetně práva vstupu a vjezdu za účelem správy, údržby, oprav a modernizace

-12 686,- Kč

= 1 181 452,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

1 181 452,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

1 181 450,- Kč

slovy: Jeden milion jedno sto osmdesát jedna tisíc čtyři sta padesát Kč

4.3 STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ POZEMEK P.Č. 1893

4.3.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 35
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-východ
Obec: Úvaly
Katastrální území: Úvaly u Prahy
Počet obyvatel: 7 515

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **7 215,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **5 364,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,155}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,473}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,546}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,473}$$

1. p.č. 1893

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,473}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,473 = \mathbf{0,473}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	5 364,-	0,473		2 537,17	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	J edn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1893	65	2 537,17	164 916,05
Stavební pozemek - celkem			65		164 916,05

1.2. Rodinný dům č.p. 710

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

P. budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející

zděná

1241

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	65,00 m ²	3,16 m	205,40
Součet	65,00 m²		205,40

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

205,40 / 65,00

= 3,16 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

65,00 / 1

= 65,00 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
CP	205,4	=	205,40 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
CP	NP	205,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		205,40 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N= nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 29 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	modifikovaný asfaltový pás	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrtvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	N	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění	přímotopy	N	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část	Koef.	Upravený
----------------------	----------------	------	-------	----------

			[%]		obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,40	100	1,00	10,40
2. Svislé konstrukce	S	25,30	100	1,00	25,30
3. Stropy	C	11,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,70	100	1,00	4,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,90	100	1,00	2,90
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	N	4,20	100	1,54	6,47
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	N	1,10	100	1,54	1,69
16. Elektroinstalace	S	7,10	100	1,00	7,10
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,30	100	1,00	2,30
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,10	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					78,36
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7836

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 560,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60/PZP):	*	1,0215
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10/PVP):	*	0,9646
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7836
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1750
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 892,90
Plná cena: 205,40 m ³ * 5 892,90 Kč/m ³	=	1 210 401,66 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 76 / 100 = 76,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 76,0 % / 100)	*	0,240
Nákladová cena stavby CS_N	=	290 496,40 Kč
Koeficient pp	*	0,473
Cena stavby CS	=	137 404,80 Kč
Rodinný dům č.p. 710 - cena zjištěná	=	137 404,80 Kč

1.3. Věcné břemeno strpět trvání a provoz dráhy, tj. jiskření, prašnost, otřesy, hluk, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.
Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

Hodnota věcného břemene činí

	10 000,- Kč.
=	10 000,- Kč

P.č. 1893 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

164 916,05 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 710

137 404,80 Kč

Stavby na pozemku – celkem

+	137 404,80 Kč
---	----------------------

Věcná břemena:

1.3. Věcné břemeno strpět trvání a provoz dráhy, tj. jiskření, prašnost, otřesy, hluk, vibrae, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd.

- 10 000,- Kč

-	10 000,- Kč
---	--------------------

P.č. 1893 - cena zjištěná celkem

=	292 320,85 Kč
---	----------------------

4.3.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

1. p.č. 1893

292 321,- Kč

1.1. Oceňované pozemky

164 916,05 Kč

1.2. Rodinný dům č.p. 710

137 405,- Kč

1.3. Věcné břemeno strpět trvání a provoz dráhy, tj. jiskření, prašnost, otřesy, hluk, vibrae, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd.

-10 000,- Kč

=	292 321,- Kč
---	---------------------

Cena zjištěná - celkem:

292 321,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

292 320,- Kč

slovy: Dvě stě devadesát dva tisíc tři sta dvacet Kč

4.4 STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ POZEMEK P.Č. 1894

4.4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Oceňovací předpis

Oceňování je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 35
 Kraj: Středočeský
 Okres: Praha-východ
 Obec: Úvaly
 Katastrální území: Úvaly u Prahy
 Počet obyvatel: 7 515
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **7 215,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **5 364,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,155}$$

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

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

$$i = 1$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,473}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,546}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,473}$$

1. p.č. 1894

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,473}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,473 = \mathbf{0,473}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	5 364,-	0,473		2 537,17	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	J edn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1894	22	2 537,17	55 817,74

Stavební pozemek - celkem	22	55 817,74
---------------------------	----	-----------

1.2. Rodinný dům č.p. 1003

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	P. budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1241
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	22,00 m ²	3,16 m	69,52
Součet	22,00 m²		69,52

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	69,52 / 22,00	= 3,16 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	22,00 / 1	= 22,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
CP	69,5	=	69,50 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
CP	NP	69,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		69,50 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N= nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 29 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	modifikovaný asfaltový pás	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrtvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	N	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění	přímotopy	N	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,40	100	1,00	10,40
2. Svislé konstrukce	S	25,30	100	1,00	25,30
3. Stropy	C	11,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,70	100	1,00	4,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,90	100	1,00	2,90
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	N	4,20	100	1,54	6,47
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	N	1,10	100	1,54	1,69
16. Elektroinstalace	S	7,10	100	1,00	7,10
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,10	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					73,96
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7396

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 560,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60/PZP):	*	1,2200
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10/PVP):	*	0,9646
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7396
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1750
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 642,83
Plná cena: 69,50 m ³ * 6 642,83 Kč/m ³	=	461 676,69 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 76 / 100 = 76,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 76,0 % / 100)	*	0,240
Nákladová cena stavby CS_N	=	110 802,41 Kč
Koeficient pp	*	0,473
Cena stavby CS	=	52 409,54 Kč

Rodinný dům č.p. 1003 - cena zjištěná = **52 409,54 Kč**

1.3. Věcné břemeno strpět trvání a provoz dráhy, tj. jiskření, prašnost, otřesy, hluk, vibrae, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

P.č. 1894 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

55 817,74 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 1003

52 409,54 Kč

Stavby na pozemku – celkem

+ 52 409,54 Kč

Věcná břemena:

1.3. Věcné břemeno strpět trvání a provoz dráhy, tj. jiskření, prašnost, otřesy, hluk, vibrae, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd.

- 10 000,- Kč

- 10 000,- Kč

P.č. 1894 - cena zjištěná celkem

= 98 227,28 Kč

4.4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

1. p.č. 1894

98 227,- Kč

1.1. Oceňované pozemky

55 817,74 Kč

1.2. Rodinný dům č.p. 1003

52 410,- Kč

1.3. Věcné břemeno strpět trvání a provoz dráhy, tj. jiskření, prašnost, otřesy, hluk, vibrae, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd.

-10 000,- Kč

= 98 227,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

98 227,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

98 230,- Kč

slovy: Devadesát osm tisíc dvě stě třicet Kč

4.5 STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ POZEMEK P.Č. 1895

4.5.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 35
 Kraj: Středočeský
 Okres: Praha-východ
 Obec: Úvaly
 Katastrální území: Úvaly u Prahy
 Počet obyvatel: 7 515

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **7 215,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **5 364,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,155}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,473}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,546}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,473}$$

1. p.č. 1895

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,473}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,473 = \mathbf{0,473}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	5 364,-	0,473		2 537,17	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	J edn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1895	30	2 537,17	76 115,10
Stavební pozemek - celkem			30		76 115,10

1.2. Rodinný dům č.p. 707

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

P. budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející

zděná

1241

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	30,00 m ²	3,16 m	94,80
Součet	30,00 m²		94,80

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

94,80 / 30,00

= 3,16 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

30,00 / 1

= 30,00 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
CP	94,8	=	94,80 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
CP	NP	94,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		94,80 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N= nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 29 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	modifikovaný asfaltový pás	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrtvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	N	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění	přímotopy	N	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	N	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část	Koef.	Upravený
----------------------	----------------	------	-------	----------

			[%]		obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,40	100	1,00	10,40
2. Svislé konstrukce	S	25,30	100	1,00	25,30
3. Stropy	C	11,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,70	100	1,00	4,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,90	100	1,00	2,90
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	N	4,20	100	1,54	6,47
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	N	1,10	100	1,54	1,69
16. Elektroinstalace	S	7,10	100	1,00	7,10
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,30	100	1,00	2,30
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	2,10	100	1,54	3,23
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,09
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8209

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 560,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60/PZP):	*	1,1400
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10/PVP):	*	0,9646
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8209
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1750
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 889,56
Plná cena: 94,80 m ³ * 6 889,56 Kč/m ³	=	653 130,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 76 / 100 = 76,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 76,0 % / 100)	*	0,240
Nákladová cena stavby CS_N	=	156 751,27 Kč
Koeficient pp	*	0,473
Cena stavby CS	=	74 143,35 Kč
Rodinný dům č.p. 707 - cena zjištěná	=	74 143,35 Kč

1.3. Vodovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka: 25,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	340,-
*	1,0000
*	3,5780
=	1 216,52
=	30 413,- Kč

Plná cena: 25,00 m * 1 216,52 Kč/m

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 76 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 76 / 76 = 100,0 \%$
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

*	0,150
=	4 561,95 Kč
*	0,473
=	2 157,80 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Vodovodní přípojka - cena zjištěná

= **2 157,80 Kč**

1.4. Vodoměrná šachta

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC
Nemovitá věc je součástí pozemku

1.2. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem
2222

Výměra:

1,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
Základní cena upravená cena [Kč/m³]

=	3 500,-
*	1,0000
*	3,5780
=	12 523,-
=	12 523,- Kč

Plná cena: 1,00 m³ * 12 523,- Kč/m³

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 76 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 76 / 76 = 100,0 \%$
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

*	0,150
=	1 878,45 Kč
*	0,473
=	888,51 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Vodoměrná šachta - cena zjištěná

= **888,51 Kč**

1.5. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC
Nemovitá věc je součástí pozemku

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
2223

Délka: 2,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	1 180,-
*	1,0000
*	3,5320
=	4 167,76
=	8 335,52 Kč

Plná cena: 2,00 m * 4 167,76 Kč/m

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 76 / 100 = 76,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 76,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,240
=	2 000,52 Kč
*	0,473
=	946,25 Kč
=	94 6,25 Kč

Kulturní památka dle § 24

Přípojka kanalizace DN 150 mm - cena zjištěná

= 946,25 Kč

1.6. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC
Nemovitá věc je součástí pozemku

2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
2223

Výměra:

5,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
Základní cena upravená cena [Kč/m³]

=	2 300,-
*	1,0000
*	3,5320
=	8 123,60
=	40 618,- Kč

Plná cena: 5,00 m³ * 8 123,60 Kč/m³

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 76 / 100 = 76,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 76,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,240
=	9 748,32 Kč
*	0,473
=	4 610,96 Kč

Žumpa z monolitického i montovaného betonu - cena zjištěná

= 4 610,96 Kč

1.7. Vrátko dřevěná vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.1. Vrátko dřevěná vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1241
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/ks]	=	1 270,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1750
Základní cena upravená cena [Kč/ks]		=	4 032,25
Plná cena:	1,00 ks * 4 032,25 Kč/ks	=	4 032,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 76 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 76 / 76 = 100,0 \%$
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	604,84 Kč
*	0,473
=	286,09 Kč

Vrátka dřevěná vč. sloupků - cena zjištěná

= **286,09 Kč**

1.8. Kanalizační šachta

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.2.4. Kanalizační zděná cihelná - hloubka 2 m
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/ks]	=	10 000,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,5320
Základní cena upravená cena [Kč/ks]		=	35 320,-
Plná cena:	1,00 ks * 35 320,- Kč/ks	=	35 320,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 100 = 100,0 \%$
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	5 298,- Kč
*	0,473
=	2 505,95 Kč

Kanalizační šachta - cena zjištěná

= **2 505,95 Kč**

1.9. Věcné břemeno strpět trvání a provoz dráhy, tj. jiskření, prašnost, otřesy, hluk, vibrae, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

P.č. 1895 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

76 115,10 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 707

74 143,35 Kč

1.3. Vodovodní přípojka

2 157,80 Kč

1.4. Vodoměrná šachta

888,51 Kč

1.5. Přípojka kanalizace DN 150 mm

946,25 Kč

1.6. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

4 610,96 Kč

1.7. Vrátko dřevěná vč. sloupků

286,09 Kč

1.8. Kanalizační šachta

2 505,95 Kč

Stavby na pozemku – celkem

+ 85 538,91 Kč

Věcná břemena:

1.9. Věcné břemeno strpět trvání a provoz dráhy, tj. jiskření, prašnost, otřesy, hluk, vibrae, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd.

- 10 000,- Kč

- 10 000,- Kč

P.č. 1895 - cena zjištěná celkem

= 151 654,01 Kč

4.5.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

1. p.č. 1895

151 654,- Kč

1.1. Oceňované pozemky

76 115,10 Kč

1.2. Rodinný dům č.p. 707

74 143,- Kč

1.3. Vodovodní přípojka

2 158,- Kč

1.4. Vodoměrná šachta

889,- Kč

1.5. Přípojka kanalizace DN 150 mm

946,- Kč

1.6. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

4 611,- Kč

1.7. Vrátko dřevěná vč. sloupků

286,- Kč

1.8. Kanalizační šachta

2 506,- Kč

1.9. Věcné břemeno strpět trvání a provoz dráhy, tj. jiskření, prašnost, otřesy, hluk, vibrae, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd.

-10 000,- Kč

= 151 654,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

151 654,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

151 650,- Kč

slovy: Jedno sto padesát jedna tisíc šest set padesát Kč

4.6 STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ POZEMEK P.Č. 1897/1, P.Č. 1897/2, P.Č. 1897/3, P.Č. 1897/4

4.6.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 35
 Kraj: Středočeský
 Okres: Praha-východ
 Obec: Úvaly
 Katastrální území: Úvaly u Prahy
 Počet obyvatel: 7 515

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **7 215,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **5 364,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,155}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,450}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,520}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,450}$$

1. p.č. 1897/1,1897/2,1897/3, 1897/4

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,450}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,450 = \mathbf{0,450}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	5 364,-	0,450		2 413,80	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	J edn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1897/1	82	2 413,80	197 931,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	1897/2	135	2 413,80	325 863,-

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1897/3	14	2 413,80	33 793,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1897/4	14	2 413,80	33 793,20
Stavební pozemky - celkem			245		591 381,-

1.2. Rodinný dům č.p. 1080

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	10,00	2,30 m
1.NP	82,00	2,81 m
92,00 m²		

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	CP 417 =	417,00

Obestavěný prostor - celkem: **417,00 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N= nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez izolace	P	100
2. Zdivo	zděné o min. tl. 29 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Vnitřní omítky	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky	N	100
11. Schody	kovové	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Podlahy obytných místností	PVC	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední	N	100
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	rozvod zemního plynu	N	100
22. Kanalizace	litinové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči	N	100
24. Vnitřní vybavení	WC, umyvadla, vana	N	100
25. Záchod	splachovací	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	P	7,90	100	0,46	3,63
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Křítina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	N	2,30	100	1,54	3,54
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	N	5,20	100	1,54	8,01
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	N	0,50	100	1,54	0,77
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	N	0,50	100	1,54	0,77
24. Vnitřní vybavení	N	4,10	100	1,54	6,31
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,41
Koeficient vybavení K_4 :					0,9641

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9641
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2350
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 142,20
Plná cena: 417,00 m ³ * 7 142,20 Kč/m ³	=	2 978 297,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 112 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 112 = 68,8 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 68,8 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N **Koeficient pp****Cena stavby CS**

*	0,312
=	929 228,79 Kč
*	0,450
=	418 152,96 Kč

Rodinný dům č.p. 1080 - cena zjištěná**= 418 152,96 Kč****1.3. Kotelna na p.č. 1897/3****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:
 Podkroví:
 Krov:
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC
 Nemovitá věc je součástí pozemku

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
 nemá podkroví
 neumožňující zřízení podkroví
 1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	14,00	2,50 m
14,00 m²		

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(14)*(2,50) = 35,00

Obestavěný prostor - celkem: **35,00 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N= nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 Λ = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	plastové	N	100
10. Okna	zdvojená	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	N	3,00	100	1,54	4,62
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67

Součet upravených objemových podílů 78,69

Koeficient vybavení K₄: **0,7869**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7869
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 092,52
Plná cena: 35,00 m³ * 3 092,52 Kč/m³	=	108 238,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 112 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 77 / 112 = 68,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 68,8 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,312
=	33 770,32 Kč
*	0,450
=	15 196,64 Kč
=	15 196,64 Kč

Kotelna na p.č. 1897/3 - cena zjištěná

1.4. Garáž na p.č. 1897/4

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Křov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m²]	výška
1.NP	14,00	2,50 m
	14,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m³]
NP	1.NP (14)*(2,50) =	35,00
	Obestavěný prostor - celkem:	35,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N= nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Křov		X	100
5. Křytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úpravy povrchů	omítka	S	100
8. Dveře	dřevěné	S	100
9. Okna	jednoduchá	S	100
10. Vrata	plechová	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část	Koef.	Upravený
----------------------	----------------	------	-------	----------

			[%]		obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	C	26,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Křtina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	P	6,00	100	0,46	2,76
Součet upravených objemových podílů					70,56
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7056

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7056
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 050,31
Plná cena: 35,00 m ³ * 3 050,31 Kč/m ³	=	106 760,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 80 = 96,3 \%$
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	16 014,13 Kč
Koeficient pp	*	0,450
Cena stavby CS	=	7 206,36 Kč
Garáž na p.č. 1897/4 - cena zjištěná	=	7 206,36 Kč

1.5. Vodovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 60,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5780
Základní cena upravená [Kč/m]	=	1 216,52
Plná cena: 60,00 m * 1 216,52 Kč/m	=	72 991,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 77 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 77 = 100,0 \%$
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	10 948,68 Kč
*	0,450
=	4 926,91 Kč

Vodovodní přípojka - cena zjištěná

= **4 926,91 Kč**

1.6. Vodoměrná šachta

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

1.2. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem
2222

Výměra:

1,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

=	3 500,-
*	1,0000
*	3,5780
=	12 523,-
=	12 523,- Kč

Plná cena: 1,00 m³ * 12 523,- Kč/m³

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 77 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 77 / 77 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	1 878,45 Kč
*	0,450
=	845,30 Kč

Vodoměrná šachta - cena zjištěná

= **845,30 Kč**

1.7. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
2223

Délka:

2,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	1 180,-
*	1,0000
*	3,5320
=	4 167,76
=	8 335,52 Kč

Plná cena: 2,00 m * 4 167,76 Kč/m

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 77 / 100 = 77,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 77,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

*	0,230
=	1 917,17 Kč

Koeficient pp	*	0,450
Cena stavby CS	=	862,73 Kč

Přípojka kanalizace DN 150 mm - cena zjištěná = **862,73 Kč**

1.8. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 5,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ³]	=	2 300,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,5320
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]		=	8 123,60
Plná cena:	5,00 m ³ * 8 123,60 Kč/m ³	=	40 618,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 77 / 100 = 77,0 %
Koeficient opotřebení: (1- 77,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp	*	0,450
Cena stavby CS	=	4 203,96 Kč

Žumpa z monolitického i montovaného betonu - cena zjištěná = **4 203,96 Kč**

1.9. Plynová přípojka do DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 4,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,4580
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	1 054,69
Plná cena:	4,00 m * 1 054,69 Kč/m	=	4 218,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 77 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 77 / 77 = 100,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp	*	0,450
Cena stavby CS	=	284,76 Kč

Plynová přípojka do DN 40 - cena zjištěná

= 284,76 Kč

1.10. Plot dřevěný lat'ový na dřevěné nebo ocelové sloupky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

13.6. Plot dřevěný lat'ový na dřevěné nebo ocelové sloupky

111

Výměra:

18,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 435,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,2350

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 1 407,23

Plná cena: 18,00 m² * 1 407,23 Kč/m²

= 25 330,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 112 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 77 / 112 = 68,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 68,8 % / 100)

* 0,312

Nákladová cena stavby CS_N

= 7 903,- Kč

Koeficient pp

* 0,450

Cena stavby CS

= 3 556,35 Kč

Plot dřevěný lat'ový na dřevěné nebo ocelové sloupky - cena zjištěná

= 3 556,35 Kč

1.11. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

14.3. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

1241

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 1 600,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1750

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 5 080,-

Plná cena: 1,00 ks * 5 080,- Kč/ks

= 5 080,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 112 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 77 / 112 = 68,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 68,8 % / 100)

* 0,312

Nákladová cena stavby CS_N

= 1 584,96 Kč

Koeficient pp

* 0,450

Cena stavby CS

= 713,23 Kč

Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - cena zjištěná

= 713,23 Kč

1.12. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

111

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

=	3 700,-
*	1,0000
*	3,2350

=	11 969,50
---	-----------

Plná cena: 1,00 ks * 11 969,50 Kč/ks

=	11 969,50 Kč
---	--------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 30 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

*	0,150
---	-------

Nákladová cena stavby CS_N

=	1 795,43 Kč
---	-------------

Koeficient pp

*	0,450
---	-------

Cena stavby CS

=	807,94 Kč
---	-----------

Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - cena zjištěná

=	807,94 Kč
---	-----------

1.13. Kanalizační šachta

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

2.2.4. Kanalizační zděná cihelná - hloubka 2 m

2223

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

=	10 000,-
*	1,0000
*	3,5320

=	35 320,-
---	----------

Plná cena: 1,00 ks * 35 320,- Kč/ks

=	35 320,- Kč
---	-------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 100 = 77,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 77,0 \% / 100)$

*	0,230
---	-------

Nákladová cena stavby CS_N

=	8 123,60 Kč
---	-------------

Koeficient pp

*	0,450
---	-------

Cena stavby CS

=	3 655,62 Kč
---	-------------

Kanalizační šachta - cena zjištěná

=	3 655,62 Kč
---	-------------

1.14. Pilíř HUP

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC
Nemovitá věc je součástí pozemku

4.3.1 Pilíř zděný z obyčejných cihel
2221

Výměra:

0,50 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]
Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
Základní cena upravená cena [Kč/m³]

=	2 010,-
*	1,0000
*	3,4580
=	6 950,58

Plná cena: 0,50 m³ * 6 950,58 Kč/m³

= **3 475,29 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 77 / 80 = 96,3 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

*	0,150
=	521,29 Kč
*	0,450
=	234,58 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

= **234,58 Kč**

Pilíř HUP - cena zjištěná

1.15. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC
Nemovitá věc je součástí pozemku

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm
211

Výměra:

30,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]
Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
Základní cena upravená cena [Kč/m²]

=	235,-
*	1,0000
*	3,4380
=	807,93

Plná cena: 30,00 m² * 807,93 Kč/m²

= **24 237,90 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 60 = 100,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

*	0,150
=	3 635,69 Kč
*	0,450
=	1 636,06 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

= **1 636,06 Kč**

Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm - cena zjištěná

1.16. Věcné břemeno strpět trvání a provoz dráhy, tj. jiskření, prašnost, otřesy, hluk, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

P.č. 1897/1,1897/2,1897/3, 1897/4 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

591 381,- Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 1080	418 152,96 Kč
1.3. Kotelna na p.č. 1897/3	15 196,64 Kč
1.4. Garáž na p.č. 1897/4	7 206,36 Kč
1.5. Vodovodní přípojka	4 926,91 Kč
1.6. Vodoměrná šachta	845,30 Kč
1.7. Přípojka kanalizace DN 150 mm	862,73 Kč
1.8. Žumpa z monolitického i montovaného betonu	4 203,96 Kč
1.9. Plynová přípojka do DN 40	284,76 Kč
1.10. Plot dřevěný lat'ový na dřevěné nebo ocelové sloupky	3 556,35 Kč
1.11. Vrátko ocelové plechová nebo z profilů vč. sloupků	713,23 Kč
1.12. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků	807,94 Kč
1.13. Kanalizační šachta	3 655,62 Kč
1.14. Pilíř HUP	234,58 Kč
1.15. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm	1 636,06 Kč

Stavby na pozemku – celkem

+ 462 283,40 Kč

Věcná břemena:

1.16. Věcné břemeno strpět trvání a provoz dráhy, tj. jiskření, prašnost, otřesy, hluk, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd.	- 10 000,- Kč
--	---------------

- 10 000,- Kč

P.č. 1897/1,1897/2,1897/3, 1897/4 - cena zjištěná celkem

= 1 043 664,40 Kč

4.6.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

1. p.č. 1897/1,1897/2,1897/3, 1897/4	1 043 664,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	591 381,- Kč
1.2. Rodinný dům č.p. 1080	418 153,- Kč
1.3. Kotelna na p.č. 1897/3	15 197,- Kč
1.4. Garáž na p.č. 1897/4	7 206,- Kč
1.5. Vodovodní přípojka	4 927,- Kč
1.6. Vodoměrná šachta	845,- Kč
1.7. Přípojka kanalizace DN 150 mm	863,- Kč
1.8. Žumpa z monolitického i montovaného betonu	4 204,- Kč
1.9. Plynová přípojka do DN 40	285,- Kč
1.10. Plot dřevěný lat'ový na dřevěné nebo ocelové sloupky	3 556,- Kč
1.11. Vrátko ocelové plechová nebo z profilů vč. sloupků	713,- Kč
1.12. Vrata ocelové plechová nebo z profilů vč. sloupků	808,- Kč
1.13. Kanalizační šachta	3 656,- Kč
1.14. Pilíř HUP	235,- Kč
1.15. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm	1 636,- Kč
1.16. Věcné břemeno strpět trvání a provoz dráhy, tj. jiskření, prašnost, otřesy, hluk, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd.	-10 000,- Kč
	= 1 043 664,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

1 043 664,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

1 043 660,- Kč

slovy: Jeden milion čtyřicet tři tisíc šest set šedesát Kč

4.7 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

V případě oceňovaných nemovitostí se jedná o budovy drážních domků, či skladů/dílen a pozemků umístěných v plochách DK – dopravní plchy. Znalci se nepodařilo v dané lokalitě zajistit statisticky významný počet zrealizovaných prodejů obdobných nemovitostí. Pro danou nemovitost nelze cena obvyklá stanovit.

4.8 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY – POROVNÁVACÍ METODA POZEMEK P.Č. 1890/1

4.8.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Postup výpočtu:

Průměrná jednotková cena je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí (vzorků). Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek koeficientů K1-K7. Jednotková cena srovnávací nemovitosti (vzorků) je vypočtena jako podíl ceny srovnávací nemovitosti po úpravě koeficienty a její užitné plochy.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 – zohledňuje skutečnost, zda porovnávané nemovité věci byly zobchodované, okolnosti prodeje

Koeficient K2 – zohledňuje velikost oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K3 – zohledňuje polohu oceňované nemovitosti v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní dostupnost) vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K4 – zohledňuje provedení a vybavení oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím,

Koeficient K5 – zohledňuje celkový stav a stáří oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K6 – zohledňuje velikost pozemku náležejícího k oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K7 – zohledňuje okolnosti prodeje, stav na realitním trhu a celkové vyhodnocení znalce

Ke dni ocenění je v okolí několik nemovitostí rodinných domů, které byly zobchodovány. Pro porovnání byly vybrány níže uvedené nemovitosti (vzorky).

Vzorek č.1

Název: Rodinný dům

Lokalita Boženy Němcové 330, Úvaly

Popis: Zrealizovaný prodej nemovitosti ze dne 18.12.2025. Jednopodlažní solitérní objekt s obytným podkrovím, kolaudace dle RÚIAN v roce 1919. Polovalbová střecha. Zastavěná plocha 1.NP 90 m² (převzato z KN); podkroví 56 m² (změřeno pomocí nástroje měření v KN). Vlastní pozemek o celkové výměře 277 m². Dle RÚIAN připojeno na kompletní IS. Nemovitost je umístěna nedaleko oceňované nemovitosti. Celkový stav nemovitosti se jeví obdobný jako u o oceňované nemovitosti. Informace o prodeji nemovitosti jsou převzaté z údajů uvedených v kupní smlouvě získané pomocí dálkového přístupu do KN – vkladové řízení V-16768_2025-209 a z údajů dostupných v RÚIAN. Podlahová plocha je pro účely porovnání uvažována jako 80 % ze zastavěné plochy všech nadzemních podlaží a 40 % z podzemních podlaží.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - zobchodováno	1,00
K2 Velikosti objektu – obdobná	1,00
K3 Poloha – výrazně lepší (dále od dráhy)	0,80
K4 Vybavení – obdobné	1,00
K5 Celkový stav – obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku – obdobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – rodinný dům	0,80

Kupní cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 979 000	116,8	68 313	0,64	43 720

Vzorek č.2

Název: Rodinný dům

Lokalita Žižkova 295, Úvaly

Popis: Zrealizovaný prodej nemovitosti ze dne 18.2.2025. Jednopodlažní solitérní objekt s obytným podkrovím. Sedlová střecha. Zastavěná plocha 1.NP 102 m² (převzato z KN); podkroví 81 m² (změřeno pomocí nástroje měření v KN). Vlastní pozemek o celkové výměře 447 m². Dle RÚIAN připojeno na kompletní IS. Nemovitost je umístěna nedaleko oceňované nemovitosti. Celkový stav nemovitosti se jeví výrazně lepší než u oceňované nemovitosti. Informace o prodeji nemovitosti jsou převzaté z údajů uvedených v kupní smlouvě získané pomocí dálkového přístupu do KN – vkladové řízení V-2805_2025-209 a z údajů dostupných v RÚIAN. Podlahová plocha je pro účely porovnání uvažována jako 80 % ze zastavěné plochy všech nadzemních podlaží a 40 % z podzemních podlaží.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - zobchodováno	1,00
K2 Velikosti objektu – obdobná	1,00
K3 Poloha – výrazně lepší (dále od dráhy)	0,80
K4 Vybavení – lepší/vedlejší stavby	0,90
K5 Celkový stav – výrazně lepší	0,80
K6 Vliv pozemku – obdobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – starší datum transakce 1,10, rodinný dům 0,80	0,88

Kupní cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 990 000	146,4	68 237	0,506	34 587

Vzorek č.3

Název: Rodinný dům
Lokalita Komenského 292, Úvaly
Popis: Zrealizovaný prodej nemovitosti ze dne 6.12.2024. Jednopodlažní solitérní objekt s obytným podkrovím. Sedlová střecha. Zastavěná plocha 1.NP 92 m² (převzato z KN); podkroví 70 m² (změřeno pomocí nástroje měření v KŮ). Vlastní pozemek o celkové výměře 201 m². Dle RÚIAN připojeno na kompletní IS vyjma kanalizace. Nemovitost je umístěna nedaleko oceňované nemovitosti. Celkový stav nemovitosti se jeví výrazně lepší než u o oceňované nemovitosti. Informace o prodeji nemovitosti jsou převzaté z údajů uvedených v kupní smlouvě získané pomocí dálkového přístupu do KN – vkladové řízení V-720_2025-209 a z údajů dostupných v RÚIAN. Podlahová plocha je pro účely porovnání uvažována jako 80 % ze zastavěné plochy všech nadzemních podlaží a 40 % z podzemních podlaží.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - zobchodováno	1,00
K2 Velikosti objektu – obdobná	1,00
K3 Poloha – výrazně lepší (dále od dráhy)	0,80
K4 Vybavení – obdobné	1,00
K5 Celkový stav – výrazně lepší	0,80
K6 Vliv pozemku – obdobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – starší datum transakce 1,10, rodinný dům 0,80	0,88

Kupní cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 700 000	129,6	74 845	0,563	42 152

4.8.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Výsledná jednotková cena je určena aritmetickým průměrem jednotkových cen všech uvedených porovnávaných nemovitostí po úpravách jednotkových cen koeficienty pro srovnání.

Minimální jednotková cena	34 587 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena	40 153 Kč/m ²
Maximální jednotková cena	43 720 Kč/m ²

Výpočet ceny na základě započitatelné podlahové plochy	
Průměrná jednotková cena	40 153 Kč/m ²
Celková (započitatelná) podlahová plocha oceňované nemovité věci	163,65 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 571 038 Kč
Výsledná porovnávací hodnota po zaokrouhlení	6 570 000 Kč

4.9.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Postup výpočtu:

Průměrná jednotková cena je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí (vzorků). Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek koeficientů K1-K7. Jednotková cena srovnávací nemovitosti (vzorků) je vypočtena jako podíl ceny srovnávací nemovitosti po úpravě koeficienty a její užité plochy.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 – zohledňuje skutečnost, zda porovnávané nemovité věci byly zobchodované, okolnosti prodeje

Koeficient K2 – zohledňuje velikost oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K3 – zohledňuje polohu oceňované nemovitosti v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní dostupnost) vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K4 – zohledňuje provedení a vybavení oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím,

Koeficient K5 – zohledňuje celkový stav a stáří oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K6 – zohledňuje velikost pozemku náležejícího k oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K7 – zohledňuje okolnosti prodeje, stav na realitním trhu a celkové vyhodnocení znalce

Ke dni ocenění je v okolí několik nemovitostí rodinných domů, které byly zobchodovány. Pro porovnání byly vybrány níže uvedené nemovitosti (vzorky).

Vzorek č.1

Název: Rodinný dům

Lokalita Boženy Němcové 330, Úvaly

Popis: Zrealizovaný prodej nemovitosti ze dne 18.12.2025. Jednopodlažní solitérní objekt s obytným podkrovím, kolaudace dle RÚIAN v roce 1919. Polovalbová střecha. Zastavěná plocha 1.NP 90 m² (převzato z KN); podkroví 56 m² (změřeno pomocí nástroje měření v KN). Vlastní pozemek o celkové výměře 277 m². Dle RÚIAN připojeno na kompletní IS. Nemovitost je umístěna nedaleko oceňované nemovitosti. Celkový stav nemovitosti se jeví horší než u o oceňované nemovitosti. Informace o prodeji nemovitosti jsou převzaté z údajů uvedených v kupní smlouvě získané pomocí dálkového přístupu do KN – vkladové řízení V-16768_2025-209 a z údajů dostupných v RÚIAN. Podlahová plocha je pro účely porovnání uvažována jako 80 % ze zastavěné plochy všech nadzemních podlaží a 40 % z podzemních podlaží.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - zobchodováno	1,00
K2 Velikosti objektu – větší	1,10
K3 Poloha – výrazně lepší (dále od dráhy)	0,80
K4 Vybavení – obdobné	1,00
K5 Celkový stav – horší	1,10
K6 Vliv pozemku – obdobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – neuvedeno	1,00

Kupní cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 979 000	116,8	68 313	0,968	66 126

Vzorek č.2

Název: Rodinný dům

Lokalita Žižkova 295, Úvaly

Popis: Zrealizovaný prodej nemovitosti ze dne 18.2.2025. Jednopodlažní solitérní objekt s obytným podkrovím. Sedlová střecha. Zastavěná plocha 1.NP 102 m² (převzato z KN); podkroví 81 m² (změřeno pomocí nástroje měření v KN). Vlastní pozemek o celkové výměře 447 m². Dle RÚIAN připojeno na kompletní IS. Nemovitost je umístěna nedaleko oceňované nemovitosti. Celkový stav nemovitosti se jeví lepší než u o oceňované nemovitosti. Informace o prodeji nemovitosti jsou převzaté z údajů uvedených v kupní smlouvě získané pomocí dálkového přístupu do KN – vkladové řízení V-2805_2025-209 a z údajů dostupných v RÚIAN. Podlahová plocha je pro účely porovnání uvažována jako 80 % ze zastavěné plochy všech nadzemních podlaží a 40 % z podzemních podlaží.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - zobchodováno	1,00
K2 Velikosti objektu – větší	1,15
K3 Poloha – výrazně lepší (dále od dráhy)	0,80
K4 Vybavení – lepší/vedlejší stavby	0,90
K5 Celkový stav – lepší	0,90
K6 Vliv pozemku – obdobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – starší datum transakce	1,10

Kupní cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 990 000	146,4	68 237	0,818	55 872

Vzorek č.3

Název: Rodinný dům

Lokalita: Komenského 292, Úvaly

Popis: Zrealizovaný prodej nemovitosti ze dne 6.12.2024. Jednopodlažní solitérní objekt s obytným podkrovím. Sedlová střecha. Zastavěná plocha 1.NP 92 m² (převzato z KN); podkroví 70 m² (změřeno pomocí nástroje měření v KN). Vlastní pozemek o celkové výměře 201 m². Dle RÚIAN připojeno na kompletní IS vyjma kanalizace. Nemovitost je umístěna nedaleko oceňované nemovitosti. Celkový stav nemovitosti se jeví lepší než u o oceňované nemovitosti. Informace o prodeji nemovitosti jsou převzaté z údajů uvedených v kupní smlouvě získané pomocí dálkového přístupu do KN – vkladové řízení V-720_2025-209 a z údajů dostupných v RÚIAN. Podlahová plocha je pro účely porovnání uvažována jako 80 % ze zastavěné plochy všech nadzemních podlaží a 40 % z podzemních podlaží.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - zobchodováno	1,00
K2 Velikosti objektu – větší	1,15
K3 Poloha – výrazně lepší (dále od dráhy)	0,80
K4 Vybavení – obdobné	1,00
K5 Celkový stav – lepší	0,90
K6 Vliv pozemku – obdobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – starší datum transakce	1,10

Kupní cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 700 000	129,6	74 845	0,910	68 168

4.9.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Výsledná jednotková cena je určena aritmetickým průměrem jednotkových cen všech uvedených porovnávaných nemovitostí po úpravách jednotkových cen koeficienty pro srovnání.

Minimální jednotková cena	55 872 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena	63 388 Kč/m ²
Maximální jednotková cena	68 168 Kč/m ²

Výpočet ceny na základě započitatelné podlahové plochy	
Průměrná jednotková cena	63 388 Kč/m ²
Celková (započitatelná) podlahová plocha oceňované nemovité věci	63,58 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 030 209 Kč
Výsledná porovnávací hodnota po zaokrouhlení	4 030 000 Kč

4.10 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY – NÁKLADOVÁ METODA POZEMEK P.Č. 1893

4.10.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění provedeno nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 35
 Kraj: Středočeský
 Okres: Praha-východ
 Obec: Úvaly
 Katastrální území: Úvaly u Prahy
 Počet obyvatel: 7 515

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,000$$

1. Rodinný dům č.p. 710

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

P. budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1241

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	65,00 m ²	3,16 m	205,40
Součet	65,00 m²		205,40

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	205,40 / 65,00	= 3,16 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	65,00 / 1	= 65,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
CP	205,4	=	205,40 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
CP	NP	205,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		205,40 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N= nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 29 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	modifikovaný asfaltový pás	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	N	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění	přímotopy	N	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100

18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,40	100	1,00	10,40
2. Svislé konstrukce	S	25,30	100	1,00	25,30
3. Stropy	C	11,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,70	100	1,00	4,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,90	100	1,00	2,90
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	N	4,20	100	1,54	6,47
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	N	1,10	100	1,54	1,69
16. Elektroinstalace	S	7,10	100	1,00	7,10
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,30	100	1,00	2,30
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,10	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					78,36
Koeficient vybavení K_4 :					0,7836

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 560,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	1,0215
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,9646
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7836
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1750
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 892,90
Plná cena: 205,40 m ³ * 5 892,90 Kč/m ³	=	1 210 401,66 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 76 / 100 = 76,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 76,0 % / 100) * 0,240

Rodinný dům č.p. 710 - věcná hodnota

= 290 496,40 Kč

4.10.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

1. Rodinný dům č.p. 710 – věcná hodnota
2. Pozemek p.č. 1893 65m2x 8000

290 496,- Kč
520 000,- Kč

Nákladová hodnota - celkem:

810 496,- Kč

Nákladová hodnota po zaokrouhlení - celkem

810 000,- Kč

4.11 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY – NÁKLADOVÁ METODA POZEMEK P.Č. 1894

4.11.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění provedeno nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 35
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-východ
Obec: Úvaly
Katastrální území: Úvaly u Prahy
Počet obyvatel: 7 515

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,000$$

1. Rodinný dům č.p. 1003

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	P. budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1241
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	22,00 m ²	3,16 m	69,52
Součet	22,00 m²		69,52

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	69,52 / 22,00	= 3,16 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	22,00 / 1	= 22,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
CP	69,5	=	69,50 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
CP	NP	69,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		69,50 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N= nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 29 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	modifikovaný asfaltový pás	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrtvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	N	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění	přímotopy	N	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100

18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,40	100	1,00	10,40
2. Svislé konstrukce	S	25,30	100	1,00	25,30
3. Stropy	C	11,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,70	100	1,00	4,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,90	100	1,00	2,90
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	N	4,20	100	1,54	6,47
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	N	1,10	100	1,54	1,69
16. Elektroinstalace	S	7,10	100	1,00	7,10
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,10	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					73,96
Koeficient vybavení K_4 :					0,7396

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 560,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	1,2200
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,9646
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7396
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1750
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 642,83
Plná cena: 69,50 m ³ * 6 642,83 Kč/m ³	=	461 676,69 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 76 / 100 = 76,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 76,0 % / 100) * 0,240

Rodinný dům č.p. 1003 - věcná hodnota

=

110 802,41 Kč

4.11.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

1. Rodinný dům č.p. 1003 – věcná hodnota

110 800,- Kč

2. Pozemek p.č. 1894 22m2x 8000

176 000,- Kč

Nákladová hodnota - celkem:

286 800,- Kč

Nákladová hodnota po zaokrouhlení - celkem

290 000,- Kč

4.12 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY – NÁKLADOVÁ METODA POZEMEK P.Č. 1895

4.12.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění provedeno nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 35
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-východ
Obec: Úvaly
Katastrální území: Úvaly u Prahy
Počet obyvatel: 7 515

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,000$$

1. Rodinný dům č.p. 707

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

P. budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1241

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	30,00 m ²	3,16 m	94,80
Součet	30,00 m²		94,80

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

94,80 / 30,00

= 3,16 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

30,00 / 1

= 30,00 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
CP	94,8	=	94,80 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
CP	NP	94,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		94,80 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N= nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 29 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	modifikovaný asfaltový pás	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	N	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění	přímotopy	N	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100

18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	N	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,40	100	1,00	10,40
2. Svislé konstrukce	S	25,30	100	1,00	25,30
3. Stropy	C	11,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,70	100	1,00	4,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,90	100	1,00	2,90
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	N	4,20	100	1,54	6,47
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	N	1,10	100	1,54	1,69
16. Elektroinstalace	S	7,10	100	1,00	7,10
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,30	100	1,00	2,30
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	2,10	100	1,54	3,23
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,09
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8209

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 560,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,1400
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9646
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8209
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1750
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 889,56
Plná cena: 94,80 m ³ * 6 889,56 Kč/m ³	=	653 130,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 76 / 100 = 76,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 76,0 % / 100) * 0,240

Rodinný dům č.p. 707 - věcná hodnota

= 156 751,27 Kč

2. Vodovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

2222

Délka:

25,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 340,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,5780

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 1 216,52

Plná cena: 25,00 m * 1 216,52 Kč/m

= 30 413,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 76 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 76 / 76 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Vodovodní přípojka - věcná hodnota

= 4 561,95 Kč

3. Vodoměrná šachta

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

1.2. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem

2222

Výměra:

1,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 3 500,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,5780

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= 12 523,-

Plná cena: 1,00 m³ * 12 523,- Kč/m³

= 12 523,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 76 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 76 / 76 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Vodoměrná šachta - věcná hodnota

= 1 878,45 Kč

4. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
 Nemovitá věc je součástí pozemku
Délka: 2,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,5320
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	4 167,76
Plná cena:	2,00 m * 4 167,76 Kč/m	=	8 335,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 76 / 100 = 76,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 76,0 \% / 100)$

*	0,240
=	2
	000,52 Kč

Kulturní památka dle § 24

Přípojka kanalizace DN 150 mm - věcná hodnota

= **2 000,52 Kč**

5. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC
 Nemovitá věc je součástí pozemku

2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
 2223

Výměra: 5,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ³]	=	2 300,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,5320
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]		=	8 123,60
Plná cena:	5,00 m ³ * 8 123,60 Kč/m ³	=	40 618,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 76 / 100 = 76,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 76,0 \% / 100)$

*	0,240
---	-------

Žumpa z monolitického i montovaného betonu - věcná hodnota

= **9 748,32 Kč**

6. Vrátko dřevěná vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC
 Nemovitá věc je součástí pozemku

14.1. Vrátko dřevěná vč. sloupků
 1241

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/ks]	=	1 270,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1750
Základní cena upravená cena [Kč/ks]		=	4 032,25
Plná cena:	1,00 ks * 4 032,25 Kč/ks	=	4 032,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 76 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 76 / 76 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Vrátka dřevěná vč. sloupků - věcná hodnota

= **604,84 Kč**

7. Kanalizační šachta

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.2.4. Kanalizační zděná cihelná - hloubka 2 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):

[Kč/ks]

= 10 000,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,5320

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **35 320,-**

Plná cena: 1,00 ks * 35 320,- Kč/ks

= **35 320,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 100 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Kanalizační šachta - věcná hodnota

= **5 298,- Kč**

4.12.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

1. Rodinný dům č.p. 707	156 751,- Kč
2. Vodovodní přípojka	4 562,- Kč
3. Vodoměrná šachta	1 878,- Kč
4. Přípojka kanalizace DN 150 mm	2 001,- Kč
5. Žumpa z monolitického i montovaného betonu	9 748,- Kč
6. Vrátko dřevěná vč. sloupků	605,- Kč
7. Kanalizační šachta	5 298,- Kč
8. Pozemek p.č. 1895 30m2x 8000	240 000,- Kč

Nákladová hodnota - celkem:

420 843,- Kč

Nákladová hodnota po zaokrouhlení - celkem

420 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Cena zjištěná pozemku p.č. 1890/1, uvedeného na LV č.35, k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly je stanovena dle platné oceňovací vyhlášky a činí celkem včetně věcných břemen:

1.181.450,- Kč

Cena zjištěná pozemku p.č. 1893, uvedeného na LV č.35, k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly je stanovena dle platné oceňovací vyhlášky a činí celkem včetně věcných břemen:

292.320,- Kč

Cena zjištěná pozemku p.č. 1894, uvedeného na LV č.35, k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly je stanovena dle platné oceňovací vyhlášky a činí celkem včetně věcných břemen:

98.230,- Kč

Cena zjištěná pozemku p.č. 1895, uvedeného na LV č.35, k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly je stanovena dle platné oceňovací vyhlášky a činí celkem včetně věcných břemen:

151.650,- Kč

Cena zjištěná funkčního celku tvořeného pozemky p.č. 1897/1, p.č. 1897/2, p.č. 1897/3 a p.č. 1897/4, vše uvedené na LV č.35, k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly je stanovena dle platné oceňovací vyhlášky a činí celkem včetně věcných břemen:

1 043 660,- Kč

Cena obvyklá nelze pro oceňované nemovitosti stanovit.

Tržní hodnota pozemku p.č. 1890/1, uvedeného na LV č.35, k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly je stanovena porovnáním ceny 1 m² obdobných nemovitostí, které byly zobchodovány a po úpravě korekčními koeficienty a zaokrouhlení činí celkem včetně věcných břemen:

6.570.000,- Kč

Tržní hodnota pozemku p.č. 1893, uvedeného na LV č.35, k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly je stanovena nákladovou metodou stanovením věcné hodnoty nemovitosti a hodnoty pozemků a po úpravě korekčními koeficienty činí celkem včetně věcných břemen:

810.000,- Kč

Tržní hodnota pozemku p.č. 1894, uvedeného na LV č.35, k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly je stanovena nákladovou metodou stanovením věcné hodnoty nemovitosti a hodnoty pozemků a po úpravě korekčními koeficienty činí celkem včetně věcných břemen:

290.000,- Kč

Tržní hodnota pozemku p.č. 1895, uvedeného na LV č.35, k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly je stanovena nákladovou metodou stanovením věcné hodnoty nemovitosti a hodnoty pozemků a po úpravě korekčními koeficienty činí celkem včetně věcných břemen:

420.000,- Kč

Tržní hodnota funkčního celku tvořeného pozemky p.č. 1897/1, p.č. 1897/2, p.č. 1897/3 a p.č. 1897/4, vše uvedené na LV č.35, k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly je stanovena porovnáním ceny 1 m² obdobných nemovitostí, které byly zobchodovány a po úpravě korekčními koeficienty a zaokrouhlení činí celkem včetně věcných břemen:

4.030.000,- Kč

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenou obvyklou resp. tržní hodnotou:

Podstatou porovnávací metodiky je aproximace (přizpůsobení, připodobnění) srovnávacích entit pomocí korekčních koeficientů k entitě oceňované. Cena zjištěná podle Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky (§2 až §38) je odbornou veřejností nazývaná cenou tzv. „administrativní“, někdy též „úřední“. Vychází z metodiky poprvé uvedené v r. 1994, a to vyhláškou č. 178/1994 Sb. Primárně sloužila pro fiskální účely, postupně byla 25× aktualizována a modernizována, naposledy k 1.1.2021, vždy však při ocenění staveb pracovala se základní jednotkou metr krychlový [m³], kterou ovšem v realitní praxi zájemci o koupi nemovitosti v podstatě vůbec nevyžadují, nejsou ani do kupních smluv či inzerátů uváděny, většinou ani známy, a tak následně musí docházet k indikativním přepočtům. Navíc ke srovnání dochází tzv. nepřímou metodou, kdy je oceňovaný majetek porovnáván s průměrnou hodnotou, zjištěnou při minulých pozorováních. Při ocenění zemědělských pozemků pak oceňovací vyhláška vždy pracovala se systémem Bonitovaných Půdně Ekologických Jednotek [BPEJ], které se ovšem, v současném systému evropských dotací do zemědělství, již jeví jako zastaralé. Navíc v oceňovací vyhlášce lze jen v malé míře zohlednit konkrétní specifické nebo zvláštní okolnosti, jako jsou např. přístup přes cizí pozemky, umístění nemovitosti v záplavovém území, struktura zaměstnanosti, dopravní a parkovací podmínky, obyvatelstvo v sousedství, poddolování, kontaminace apod. Z toho důvodu takovou metodu ocenění např. úvěrující banky nepovažují za vypovídající, nepřipouštějí její aplikaci a trvají na tom, aby byly posudky pro účely poskytnutí úvěru založeny hlavně na tržních přístupech k ocenění. Ani ustálená judikatura se k takovému postupu nepřiklání. Aby byla cena obvyklá a cena zjištěná shodná, musela by být oceňovací vyhláška konstruována tak, aby zohlednila všechny cenotvorné faktory a umožnila jejich správnou tržní interpretaci.

5.2 KONTROLA POSTUPU

Výše uvedený postup byl znalcem zkontrolován a je v souladu s aktuálně platnými zákony a prováděcími vyhláškami.

6. ZÁVĚR

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Stanovení ceny zjištěné dle platné prováděcí vyhlášky zákona o oceňování, ceny obvyklé a v případě, kdy nelze určit cenu obvyklou stanovení tržní hodnoty v souladu s §2 odst. 3, 4 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, dále specifikovaného majetku pro převod vlastnického práva. Obě ceny mohou být zpracovány v rámci jednoho posudku, a vždy budou stanoveny jako ceny bez DPH.

- Pozemek p. č. 1890/1, jehož součástí je objekt č.p. 70, o výměře 338 m2, k. ú. Úvaly u Prahy
- Pozemek p. č. 1893, jehož součástí je objekt č.p. 710, o výměře 65 m2, k. ú. Úvaly u Prahy
- Pozemek p. č. 1894, jehož součástí je objekt č.p. 1003, o výměře 22 m2, k. ú. Úvaly u Prahy
- Pozemek p. č. 1895, jehož součástí je objekt č.p. 707, o výměře 30 m2, k. ú. Úvaly u Prahy
- Pozemek p. č. 1897/2, o výměře 135 m2, k. ú. Úvaly u Prahy
- Pozemek p. č. 1897/1, jehož součástí je objekt č.p. 1080, o výměře 82 m2, k. ú. Úvaly u Prahy
- Pozemek p. č. 1897/3, jehož součástí je objekt bez č.p./č.ev. „jiná stavba“, o výměře 14 m2, k. ú. Úvaly u Prahy
- Pozemek p. č. 1897/4, jehož součástí je objekt bez č.p./č.ev. „garáž“, o výměře 14 m2, k. ú. Úvaly u Prahy.

6.2 ODPOVĚĎ

Cena zjištěná pozemku p.č. 1890/1, uvedeného na LV č.35, k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly je stanovena dle platné oceňovací vyhlášky a činí celkem včetně věcných břemen:

1.181.450,- Kč

slovy: Jeden milion jedno sto osmdesát jedna tisíc čtyři sta padesát Kč

Cena zjištěná pozemku p.č. 1893, uvedeného na LV č.35, k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly je stanovena dle platné oceňovací vyhlášky a činí celkem včetně věcných břemen:

292.320,- Kč

slovy: Dvě stě devadesát dva tisíc tři sta dvacet Kč

Cena zjištěná pozemku p.č. 1894, uvedeného na LV č.35, k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly je stanovena dle platné oceňovací vyhlášky a činí celkem včetně věcných břemen:

98.230,- Kč

slovy: Devadesát osm tisíc dvě stě třicet Kč

Cena zjištěná pozemku p.č. 1895, uvedeného na LV č.35, k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly je stanovena dle platné oceňovací vyhlášky a činí celkem včetně věcných břemen:

151.650,- Kč

slovy: Jedno sto padesát jedna tisíc šest set padesát Kč

Cena zjištěná funkčního celku tvořeného pozemky p.č. 1897/1, p.č. 1897/2, p.č. 1897/3 a p.č. 1897/4, vše uvedené na LV č.35, k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly je stanovena dle platné oceňovací vyhlášky a činí celkem včetně věcných břemen:

1 043 660,- Kč

slovy: Jeden milion čtyřicet tři tisíc šest set šedesát Kč

Tržní hodnota pozemku p.č. 1890/1, uvedeného na LV č.35, k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly činí celkem včetně věcných břemen:

6.570.000,- Kč

slovy: šestmilionůpětsetšedesát tisíc Kč

Tržní hodnota pozemku p.č. 1893, uvedeného na LV č.35, k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly činí celkem včetně věcných břemen:

810.000,- Kč

slovy: osmsetdesettisíc Kč

Tržní hodnota pozemku p.č. 1894, uvedeného na LV č.35, k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly činí celkem včetně věcných břemen:

290.000,- Kč

slovy: dvěstědevadesát tisíc Kč

Tržní hodnota pozemku p.č. 1895, uvedeného na LV č.35, k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly činí celkem včetně věcných břemen:

420.000,- Kč

slovy: čtristadvacettisíc Kč

Tržní hodnota funkčního celku tvořeného pozemky p.č. 1897/1, p.č. 1897/2, p.č. 1897/3 a p.č. 1897/4, vše uvedené na LV č.35, k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly činí celkem včetně věcných břemen:

4.030.000,- Kč

slovy: čtyřmiliónytřicettisíc Kč

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNÉ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Ocenění je provedeno ke dni vyhotovení posudku.

Údaje o porovnávaných nemovitostech (vzorky) byly získány pouze z dostupných důvěryhodných zdrojů, tj. z kupních smluv získaných pomocí dálkového přístupu do katastru nemovitostí, nebo z nabídek realitních kanceláří. Znalec vycházel pouze z údajů získaných z veřejně dostupných podkladů a neměl k dispozici podrobnější informace o případných právních vadách vážnoucích na nemovitostech.

V rámci převodní smlouvy bude zřízena služebnost, na základě, které se nabyvatel za sebe i za budoucí vlastníky nabývané nemovitosti vzdává jakéhokoliv nároku na náhradu škody, která by mohla vzniknout na nabývané nemovitosti, stavbách na ní umístěných nebo předmětech na ní uložených v důsledku trvání a provozování dráhy. S ohledem na skutečnost, že jsou již všechny oceňované pozemky zatíženy Věcným břemenem strpět trvání a provoz dráhy, tj. jiskření, prašnost, otřesy, hluk, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd., pak lze konstatovat, že zřízení uvedené služebnosti nemá na ocenění vliv.

Výše uvedené skutečnosti mohou mít vliv na přesnost závěru.

7. PŘÍLOHY

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č.1 - fotodokumentace

Příloha č.2 - výpis LV

Příloha č.3 - mapa KN

TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.1 - FOTODOKUMENTACE

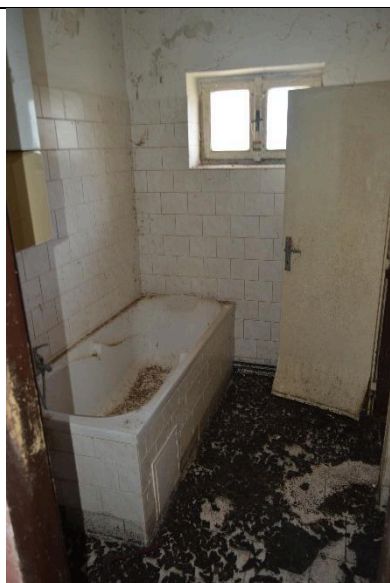
DATUM POŘÍZENÍ: 23.3.2026
ZDROJ: MÍSTNÍ ŠETŘENÍ
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 020350/2026



Č.P.70



Č.P.70



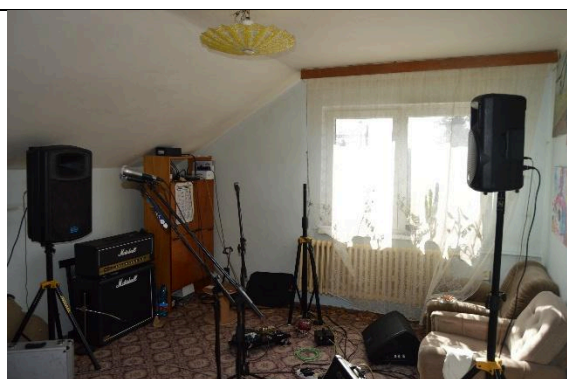
Č.P.70



Č.P.70



Č.P.70



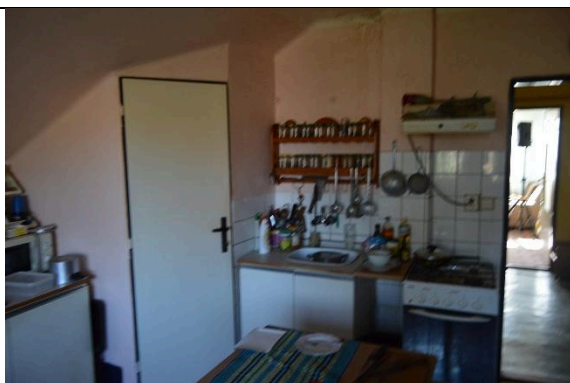
Č.P.70



Č.P.70



Č.P.70



Č.P.70



VEDLEJŠÍ STVBA U Č.P. 70



Č.P.707



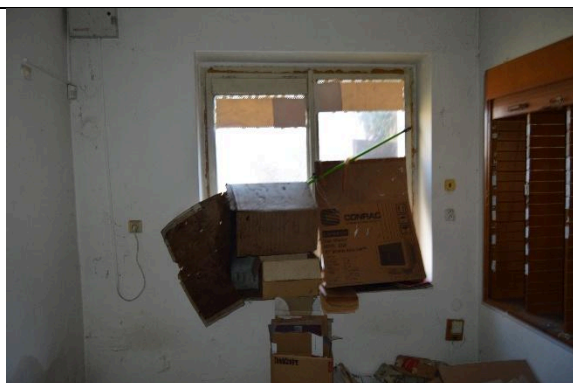
Č.P. 1003



Č.P. 710



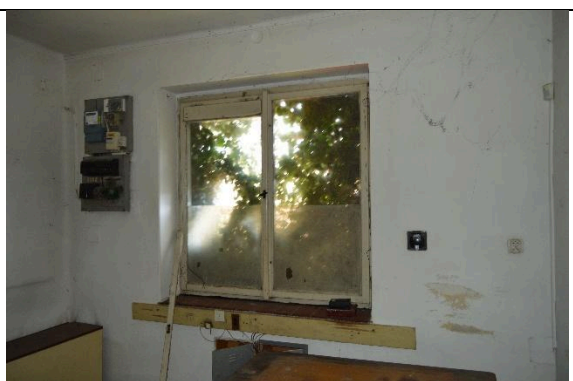
Č.P. 710



Č.P. 1003



Č.P. 707



Č.P. 707



Č.P. 1080



Č.P. 1080



Č.P. 1080



Č.P. 1080



Č.P. 1080



Č.P. 1080



Č.P. 1080

TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.2 – VÝPIS LV

DATUM POŘÍZENÍ: 28.11.2025
ZDROJ: WWW.CUZEK.CZ
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 020350/2026

TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.3 - MAPA KN

DATUM POŘÍZENÍ: 18.4.2026
ZDROJ: WWW.CUZEK.CZ
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 020350/2026



8. ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Byla sjednána smluvní odměna. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2026113.

9. PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

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

10. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Praze ze dne 28. července 2020, č.j. Spr 628/2019-74, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod číslem 020350/2026.

10.1 OTISK ZNALECKÉ PEČETI



10.2 DATUM A PODPIS

7.5.2026 Ing. Ondřej Bouzek

Elektronicky podepsáno
Ing. Ondřej Bouzek

Všechny prvky jsou platné.

O věření platnosti zajišťovacích prvků provedeno k26.06.2026 12:36:51.664

P odepsal(a): Ing. O ndřej Bouzek

Čas podepsání: 07.05.2026 15:08:24

✓ Toto je elektronický podpis.

✓ Dokument se od aplikování prvku nezměnil.

🕒 P odpis neobsahuje časové razítko.

Datum a čas rozhodné pro ověření: 26.06.2026 12:36:51.664

✓ P odpis je platný

P odrobnosti o certifikátu

SN: 24188107

Vydal: P ostSignum Q ualified CA 4

P latný od05.02.2026 14:30:24

P latný do24.02.2029 14:30:24

✓ kvalifikovaný certifikát pro el. podpis

Kontrola revokace certifikátu: O CSP

Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.

Doložka číslo: 7249499

Původní datový formát: application/pdf

UUID původní komponenty: 3145c5dc-4c79-47fe-940f-a7706934143c

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:

System ERMS (zpracovatel dokumentu Markéta VIDETIČOVÁ)

Subjekt, který změnu formátu provedl: Správa železnic, státní organizace

Datum vyhotovení ověřovací doložky: 26.06.2026 12:36:52

Hash komponenty: c13678e7884125efbf1cafe621b52b1c3ccf6940cca6ef540e0c9f9dcddcc63

Hashovací funkce: sha256Hex



bce03507-f00a-4572-ad0e-3148e0d19933

Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.

Změnou datového formátu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

Vstupující dokument byl opatřen kvalifikovanou elektronickou pečeti založenou na kvalifikovaném certifikátu vydaném nekvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru a platnost elektronické pečeti byla ověřena dne 29.07.2026 8:11:50.

Kvalifikovaná elektronická pečeť je neplatná, dokument nebyl změněn a certifikát byl ověřen s chybou: Certifikační autorita - nezařazena mezi důvěryhodné. Údaje o elektronické pečetě: číslo kvalifikovaného certifikátu 03E01B3158A835347F, kvalifikovaný certifikát byl vydán nekvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru I.CA EU Qualified CA2/RSA 06/2022, První certifikační autorita, a.s. pro označující subjekt Správa železnic, státní organizace, Správa železnic, státní organizace.

Elektronická pečeť byla označena kvalifikovaným časovým razítkem, založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném nekvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru. Platnost časového razítka byla ověřena dne 29.07.2026 8:11:50.

Kvalifikované elektronické časové razítko je neplatné, dokument nebyl změněn a certifikát byl ověřen s chybou: Certifikační autorita - nezařazena mezi důvěryhodné. Údaje o časovém razítku: datum a čas 26.06.2026 12:36:52, číslo kvalifikovaného časového razítka 00BF3AB0, kvalifikované časové razítko bylo vydáno nekvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru I.CA TSA CA/RSA 06/2022, První certifikační autorita, a.s..

Typ vstupního dokumentu: .PDF
Otisk vstupního souboru: EB64874E11B41DDD2A800E94E47B582BECF55D105A3BB906A08F59CDBBEDBB9B
Použitý algoritmus: SHA256_SBB 2.16.840.1.101.3.4.2.1

Subjekt, který změnu formátu dokumentu provedl:

Město Úvaly, Arnošta z Pardubic 95, 25082 Úvaly

Datum vyhotovení ověřovací doložky:

29.7.2026

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:

Šťastná Ivana

Váš dopis zn. MEUV 3806/2025
Ze dne 15. května 2025
Naše zn. 7071/2025-SŽ-SŽF-RČ
(S003714/2023-O31)
Listů/příloh 5/5

Vyřizuje Mgr. Marek Šilhavík
Mobil +420 727 848 653
E-mail SilhavikM@spravazeleznic.cz

Datum 20. května 2025

Město Úvaly
Ing. Markéta Rydvalová, starostka města
Arnošta z Pardubic 95
250 82 Úvaly
(ID datové schránky: pa3bvse)

Sdělení podmínek bezúplatného převodu pozemku p. č. 1890/1, jehož součástí je stavba čp. 70, pozemku p. č. 1893, jehož součástí je stavba čp. 710, pozemku p. č. 1894, jehož součástí je stavba čp. 1003, pozemku p. č. 1895, jehož součástí je stavba čp. 707, pozemku p. č. 1897/1, jehož součástí je stavba čp. 1080, pozemku p. č. 1897/2, pozemku p. č. 1897/3, jehož součástí je stavba bez čp./čev., a pozemku p. č. 1897/4, jehož součástí je stavba bez čp./čev., a to vše v katastrálním území Úvaly u Prahy (společně dále také jen „Předmětný majetek“)

Vážená paní starostko,

navazujeme na komunikaci týkající se převodu Předmětného majetku, který je v právu hospodařit Správy železnic, státní organizace, (dále jen „**Správa železnic**“) přičemž k této záležitosti sdělujeme následující.

Jedná se o projednání bezúplatného převodu Předmětného majetku na základě žádosti, jež byla předložena městem Úvaly (dále také jen „**Město**“). Záměrem Města je Předmětný majetek využít ke komplexnímu řešení stávající dopravní situace v okolí železniční stanice Úvaly. Předmětný majetek plánuje Město využít k realizaci strategických projektů zahrnujících zejména výstavbu moderního autobusového terminálu a vytvoření nového veřejného prostranství.

Předmětný majetek je možné zařadit do kategorie nemovitostí osobních nádraží, pro jejichž bezúplatný převod územním samosprávným celkům jsou pravidla dána taktéž strategickým materiálem Ministerstva dopravy „*Koncepce při nakládání s nemovitostmi osobních nádraží*“ (dále jen „**Koncepce**“). Podmínky bezúplatného převodu Předmětného majetku, které pro Město vyplývají z uvedené Koncepce, obsahuje text posledního bodu v části A tohoto dopisu (společně dále jen „**Podmínky Koncepce**“).

Předmětný majetek je ve správě organizační jednotky Správy železnic, a to Oblastního ředitelství Praha (dále jen „**Správce majetku**“). Bezúplatný převod Předmětného majetku evidujeme ve správním spisu čj. **S003714/2023-O31** (toto číslo jednací v navazující komunikaci vždy uvádějte).

Po doručení všech požadovaných dokladů (viz též text v části B tohoto dopisu), které budou obsahovat taktéž i souhlas Města s níže uvedenými základními „technickými podmínkami“ převodu Předmětného majetku, zajistí Správa železnic na náklady Města a v souladu s Podmínkami Koncepce vyhotovení znaleckého posudku na ocenění Předmětného majetku (viz též text posledního bodu v části A tohoto dopisu).

Požadované doklady zašlete na adresu sídla naší organizace, tzn. Dlážďená 1003/7, Nové Město, 110 00 Praha 1, SŽ Facility, odbor nakládání s nemovitým majetkem (ID datové schránky: uccchjm).

Informace o bezúplatném převodu Předmětného majetku a jeho základní podmínky

Část A:

Možnost bezúplatného převodu Předmětného majetku projednal Správce majetku s následujícím výsledkem a níže uvedenými základními podmínkami převodu (tzv. „technické podmínky“):

- Předmětem převodu je majetek situovaný v okolí železniční stanice Úvaly, a to vše v katastrálním území Úvaly u Prahy (pro bližší specifikaci převáděného majetku viz též Přílohy 1, 2, 3 a 4 tohoto dopisu včetně jeho textu níže).
- Pozemek p. č. 1890/1 (výměra 338 m²) v katastrálním území Úvaly u Prahy (dále také jen „**Pozemek**“) byl v minulosti vymezen geometrickým plánem č. 3392-67/2022 (dále jen „**GP**“). GP byl vyhotoven na náklady Správy železnic a později zapsán do katastru nemovitostí. GP byl Pozemek (p. č. 1890/1) vymezen, a to oddělením části plochy z původního pozemku p. č. 1890 v katastrálním území Úvaly u Prahy (viz též Přílohy 1 a 2 tohoto dopisu).

[Pozn.: Pro úplnost informace uvádíme, že pozemek p. č. 1890/2 (výměra 50 m²) v katastrálním území Úvaly u Prahy, který vznikl a do katastru nemovitostí byl rovněž zapsán na základě shora uvedeného GP, zůstává v právu hospodařit Správy železnic.]

- Předmětný majetek se nachází v ochranném pásmu dráhy (trať č. 520 00 Kolín – Praha-Libeň) ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů, z tohoto důvodu zejména:
 - Prohlašujete, že jste si vědomi nepříznivých účinků provozu dráhy a nebudete po Správě železnic požadovat opatření proti těmto negativním vlivům.
 - Zavazujete se dodržovat veškeré povinnosti vyplývající pro Vás z účinných právních předpisů, a to zejména ze zákona č. 266/1994 Sb., vyhlášky č. 177/1995 Sb., právních předpisů v oblasti bezpečnosti na železnici, požární bezpečnosti, ochrany životního prostředí, nakládání s odpady.
 - Zajistíte, že na/v Předmětném majetku nedojde k vytvoření chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb ani chráněných vnitřních prostor staveb, které jsou definovány v zákoně č. 258/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů a u kterých by bylo nutné dodržovat hygienické limity hluku/vibrace.
 - Budete řešit přístup k Předmětnému majetku mimo provozované těleso dráhy, a to především z přílehlých navazujících pozemků ve vlastnictví města Úvaly (jedná se např. o pozemky p. č. 1896, p. č. 1898/2 a p. č. 1902/1), a to vše v katastrálním území Úvaly u Prahy).
- **Budova čp. 70** (dále také jen „**Budova I**“) je součástí pozemku p. č. 1890/1, a to vše v katastrálním území Úvaly u Prahy (viz též tmavě žlutou barvou zvýrazněná grafická část obrázku I v Příloze 3 tohoto dopisu, k níž přísluší textová část označená číslem 1). Jedná se o dvoupodlažní podsklepený objekt stojící na základových pasech z lomového kamene; Budova I byla postavena v roce 1914 a její střešní krytinu tvoří hliníkový plech (alukryt). Uvnitř Budovy I se nacházejí prostory k bytovému užití, a to jedna neobsazená bytová jednotka o dispozici 3+1 (1. nadzemní podlaží) a jedna obsazená bytová jednotka o dispozici 3+1 (2. nadzemní podlaží; viz též text tohoto dopisu níže).
- **Předmětem převodu budou následující součásti a příslušenství Budovy I** [součásti i příslušenství se nacházejí na pozemku p. č. 1890/1 (pozemek v právu hospodařit Správy železnic) a na pozemku p. č. 1896 (pozemek ve vlastnictví města Úvaly), a to vše v katastrálním území Úvaly u Prahy]):
 - Vnitřní rozvody vody, kanalizace a plynu.
 - Elektroinstalace vně i uvnitř Budovy I.
 - Vodovodní přípojka napojená z vodovodního řadu a vedená do Budovy I, přičemž přípojku dále tvoří dvě vodoměrné šachty; přípojka i šachty se nacházejí na pozemcích p. č. 1890/1 a p. č. 1896 (viz též zelenou barvou zvýrazněná grafická část obrázku I, k níž přísluší textové části označené čísly 1 a 4).
 - Kanalizační přípojka vedená z Budovy I do tříkomorové jímky; přípojka i jímka se nacházejí na pozemku p. č. 1890/1 (viz též hnědou barvou zvýrazněná grafická část obrázku I, k níž přísluší textová část označená číslem 1).
 - Přípojka plynu vedená ze skříně HUP (skříň, která je umístěna ve zdi tvořící část oplocení Budovy I, je předmětem převodu) a zaústěná do Budovy I; přípojka plynu se nachází na pozemku p. č. 1890/1 (viz též světle žlutou barvou zvýrazněná grafická část obrázku I, k níž přísluší textová část označená číslem 1).
 - Vedlejší stavby, a to zděné a dřevěné kůlny; kůlny stojí na pozemku p. č. 1890/1 (viz též tmavě žlutou barvou zvýrazněná grafická část obrázku I, k níž přísluší textová část označená číslem 1).
 - Oplocení tvořené cihlovou zdí a drátěným pletivem, přičemž oplocení dále tvoří vstupní branka; oplocení i branka stojí na pozemku p. č. 1890/1.
 - Předložená stavební úprava, a to betonový povrch ležící na pozemku p. č. 1890/1.
- V Budově I se nacházejí prostory k bytovému užití, a to mimo jiné i obsazená bytová jednotka o dispozici 3+1 (2. nadzemní podlaží), na jejíž užívání byla mezi Správou železnic (pronajímatel) a panem Vítem Studeným (nájemce) uzavřena Smlouva o nájmu bytu č. 6455016516 (dále jen „**Nájemní smlouva**“); Nájemní smlouva byla sjednána na dobu neurčitou s účinností od 1. října 2022. Dnem nabytí vlastnického práva k Předmětnému majetku **vstoupí město Úvaly do všech (v tu dobu účinných) práv a povinností pronajímatele sjednaných v Nájemní smlouvě. Majetek nájemce**, který se nachází na části pozemku p. č. 1890/1 v katastrálním území Úvaly u Prahy (zejména složený materiál, nářadí a drobné terénní/venkovní úpravy tohoto prostoru), **nebude předmětem převodu.**
- Na části pozemku p. č. 1890/1 v katastrálním území Úvaly u Prahy se nacházejí **energetická zařízení (betonový sloup včetně podzemního vedení NN)** v majetku obchodní firmy **ČEZ Distribuce, a.s.**, (dále jen „**Zařízení ČEZ**“); **Zařízení ČEZ nebude předmětem převodu.**
- Dále sdělujeme, že se na fasádě Budovy I nachází **bod státního výškového pole (nivelační bod Ja1-31)**, jehož ochrana se řídí zákonem č. 200/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Nivelační bod je ve správě **Zeměměřického úřadu.**
- **Budova čp. 710** (dále také jen „**Budova II**“) je součástí pozemku p. č. 1893, a to vše v katastrálním území Úvaly u Prahy (viz též tmavě žlutou barvou zvýrazněná grafická

část obrázku I v Příloze 3 tohoto dopisu, k níž přísluší textová část označená číslem 3). Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený objekt stojící na betonových základových pasech; Budova II byla postavena v roce 1950 a její střešní krytinu tvoří natavitelné pasy. Uvnitř Budovy II, která je stavebně propojena s Budovou III a Budovou IV (*Budova III a Budova IV viz též text tohoto dopisu níže*), se nacházejí provozní nebytové prostory, jež již neslouží potřebám dráhy.

- **Předmětem převodu budou následující součásti a příslušenství Budovy II** [součásti i příslušenství se nacházejí na pozemku p. č. 1893 (pozemek v právu hospodařit Správy železnic) a na pozemku p. č. 1896 (pozemek ve vlastnictví města Úvaly), a to vše v katastrálním území Úvaly u Prahy]]:
 - Elektroinstalace vně i uvnitř Budovy II.
 - Vedlejší stavba, a to plechová garáž stojící na pozemku p. č. 1896.
- **Budova čp. 1003** (dále také jen „**Budova III**“) **je součástí pozemku p. č. 1894, a to vše v katastrálním území Úvaly u Prahy** (*viz též tmavě žlutou barvou zvýrazněná grafická část obrázku I v Příloze 3 tohoto dopisu, k níž přísluší textová část označená číslem 3*). Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený objekt stojící na betonových základových pasech; Budova III byla postavena v roce 1950 a její střešní krytinu tvoří natavitelné pasy. Uvnitř Budovy III, která je stavebně propojena s Budovou II a Budovou IV (*Budova II a Budova IV viz též text tohoto dopisu výše, respektive níže*), se nacházejí provozní nebytové prostory, jež již neslouží potřebám dráhy.
- **Předmětem převodu budou následující součásti a příslušenství Budovy III** [součásti i příslušenství se nacházejí na pozemku p. č. 1894 (pozemek v právu hospodařit Správy železnic) a na pozemku p. č. 1896 (pozemek ve vlastnictví města Úvaly), a to vše v katastrálním území Úvaly u Prahy]]:
 - Elektroinstalace vně i uvnitř Budovy III.
- **Budova čp. 707** (dále také jen „**Budova IV**“) **je součástí pozemku p. č. 1895, a to vše v katastrálním území Úvaly u Prahy** (*viz též tmavě žlutou barvou zvýrazněná grafická část obrázku I v Příloze 3 tohoto dopisu, k níž přísluší textová část označená číslem 3*). Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený objekt stojící na betonových základových pasech; Budova IV byla postavena v roce 1950 a její střešní krytinu tvoří natavitelné pasy. Uvnitř Budovy IV, která je stavebně propojena s Budovou II a Budovou III (*Budova II a Budova III viz též text tohoto dopisu výše*), se nacházejí provozní nebytové prostory, jež již neslouží potřebám dráhy.
- **Předmětem převodu budou následující součásti a příslušenství Budovy IV** [součásti i příslušenství se nacházejí na pozemcích p. č. 1895 a p. č. 1897/2 (pozemky v právu hospodařit Správy železnic) a na pozemku p. č. 1896 (pozemek ve vlastnictví města Úvaly), a to vše v katastrálním území Úvaly u Prahy]]:
 - Vnitřní rozvody vody a kanalizace.
 - Elektroinstalace vně i uvnitř Budovy IV.
 - Vodovodní přípojka napojená z vodovodního řádu a vedená do Budovy IV, přičemž přípojku dále tvoří vodoměrná šachta; přípojka i šachta se nacházejí na pozemcích p. č. 1896 a p. č. 1897/2 (*viz též zelenou barvou zvýrazněná grafická část obrázku I, k níž přísluší textové části označené čísly 3 a 4*).
 - Kanalizační přípojka vedená z Budovy IV do jímky, přičemž přípojku dále tvoří šachta; přípojka, šachta i jímka se nacházejí na pozemcích p. č. 1897/2 a 1896 (*viz též hnědou barvou zvýrazněná grafická část obrázku I, k níž přísluší textová část označená číslem 3*).
 - Akumulační kamna umístěná uvnitř Budovy IV.
 - Dřevěné oplocení, které stojí na pozemku p. č. 1896.
- **Budova čp. 1080** (dále také jen „**Budova V**“) **je součástí pozemku p. č. 1897/1, a to vše v katastrálním území Úvaly u Prahy** (*viz též tmavě žlutou barvou zvýrazněná grafická část obrázku I v Příloze 3 tohoto dopisu, k níž přísluší textová část označená číslem 2*). Jedná se o jednopodlažní částečně podsklepený objekt stojící na základových pasech z lomového kamene; Budova V byla postavena v roce 1949 a její střešní krytinu tvoří pálené tašky. Uvnitř Budovy V se nacházejí prostory k bytovému užití, a to jedna neobsazená bytová jednotka o dispozici 2+1.
- **Předmětem převodu budou následující součásti a příslušenství Budovy V** [součásti i příslušenství se nacházejí na pozemcích p. č. 1897/1, p. č. 1897/2, p. č. 1897/3 a p. č. 1897/4 (pozemky v právu hospodařit Správy železnic) a na pozemcích p. č. 276/22 a p. č. 1898/2 (pozemky ve vlastnictví města Úvaly), a to vše v katastrálním území Úvaly u Prahy]]:
 - Vnitřní rozvody vody a kanalizace.
 - Elektroinstalace vně i uvnitř Budovy V.
 - Vodovodní přípojka napojená z vodovodního řádu a vedená do Budovy V, přičemž přípojku dále tvoří vodoměrná šachta; přípojka i šachta se nacházejí na pozemcích p. č. 276/22, p. č. 1897/2 a p. č. 1898/2 (*viz též zelenou barvou zvýrazněná grafická část obrázku I, k níž přísluší textové části označené čísly 2 a 4*).
 - Kanalizační přípojka vedená z Budovy V do jímky, přičemž přípojku dále tvoří šachta; přípojka, šachta i jímka se nacházejí na pozemcích p. č. 1897/2 a p. č. 1896 (*viz též*

hnědou barvou zvýrazněná grafická část obrázku I, k níž přísluší textová část označená číslem 2).

- Přípojka plynu vedená ze skříně HUP (skříň, která je umístěna ve zdi tvořící část oplocení Budovy V, bude též předmětem převodu) a zaústěná do Budovy V; přípojka plynu se nachází na pozemku p. č. 1897/2 (viz též světle žlutou barvou zvýrazněná grafická část obrázku I, k níž přísluší textová část označená číslem 2).
- Dřevěné oplocení, přičemž oplocení dále tvoří vstupní branka a vjezdová brána; oplocení včetně branky a brány stojí na pozemku p. č. 1897/2.
- Předložená stavební úprava, a to betonový povrch ležící na pozemku p. č. 1897/2.
- Stavba bez čp./čev. (garáž), která je součástí pozemku p. č. 1897/3; uvnitř garáže se nachází plynový kotel pro Budovu V; kotel bude předmětem převodu.
- Stavba bez čp./čev. (garáž), která je součástí pozemku p. č. 1897/4.
- Na části pozemku p. č. 1897/2 v katastrálním území Úvaly u Prahy se nachází **majetek cizího vlastníka, respektive posledního nájemníka Budovy V** (zejména plechová garáž, složený materiál a drobné terénní/venkovní úpravy tohoto prostoru); **majetek cizího vlastníka nebude předmětem převodu.**
- **Předmětem převodu bude celá pravá větev vodovodní sítě** (z pohledu od pozemní komunikace ulice Jiráskova), která vede z rozbočné vodoměrné šachty [šachta, která zůstává v majetku Správy železnic, se nachází na pozemku p. č. 276/8 (pozemek ve vlastnictví Českých drah, a.s.)]; šachta slouží pro převáděné objekty čp. 70 (na p. č. 1890/1), čp. 707 (na p. č. 1895) a čp. 1080 (na p. č. 1897/1) a dále pro objekt čp. 90 stojící na pozemku p. č. 1898/1 (objekt i pozemek jsou ve vlastnictví města Úvaly), a to vše v katastrálním území Úvaly u Prahy (viz též *Příloha 4 tohoto dopisu*).

Po převodu vlastnického práva k Předmětnému majetku na město Úvaly **bude v rozbočné vodoměrné šachtě zřízeno hlavní odběrné místo (hlavní fakturační vodoměr)**, které bude sloužit pro celou převáděnou větev vodovodní sítě (viz též *Příloha 4 tohoto dopisu*); odběrné místo bude v rozbočné vodoměrné šachtě **zřízeno na náklady města Úvaly a v plné spolupráci se Správcem majetku.**

- Pro úplnost informace uvádíme, že **součástí převáděné větve vodovodní sítě bude i odbočná vodovodní přípojka s vodoměrnou šachtou**, které slouží pro objekt čp. 90 (na p. č. 1898/1); přípojka i šachta se nacházejí na pozemku p. č. 276/22 (pozemek ve vlastnictví města Úvaly; viz též *Příloha 4 tohoto dopisu*).
- U všech převáděných pozemků jsou evidována omezení vlastnického práva (viz též *Příloha 1 tohoto dopisu*).
- Pozemek p. č. 1890/1 v katastrálním území Úvaly u Prahy je dle evidence katastru nemovitostí vedený se způsobem ochrany „chráněná značka geodetického bodu“ (viz též *Příloha 1 tohoto dopisu*).
- Předmětný majetek je dotčen stavbou dráhy či s dráhou souvisejícími technologiemi a zařízeními; z tohoto důvodu Město souhlasí s tím, že v **převodní smlouvě bude (bezúplatně) sjednáno níže uvedené věcněprávní omezení Předmětného majetku** (toto věcněprávní omezení bude vloženo do katastru nemovitostí):
 - „Vzdání se ve smyslu ust. § 2897 zákona č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů za sebe a další (pozdější) vlastníky Předmětného majetku práva domáhat se náhrady škody vzniklé na Předmětném majetku, případně na stavbách na něm postavených nebo na předmětech na něm uložených, a to zejména v souvislosti s provozem dráhy v blízkosti Předmětného majetku“.
- Veškeré náklady Správy železnic spojené s převodem Předmětného majetku (jedná se zejména o náklady na vyhotovení geometrického plánu, zřízení služebností se vkladem do katastru nemovitostí, obstarání souhlasu s dělením, pořízení znaleckého posudku, případně též i o náklady na vyhotovení analogové/papírové verze převodní smlouvy) mohou být Městu přeúčtovány, a to i v případě, kdy bezúplatný převod Předmětného majetku nebude z důvodů na straně Města vzniklých realizován; celková výše těchto nákladů bude Městu oficiálně sdělena před předložením záměru bezúplatného převodu Předmětného majetku do schvalovacího procesu na straně Správy železnic.
- **Budou naplněny tyto Podmínky Koncepce** (přesná znění těchto podmínek budou definována v převodní smlouvě) – **Město se v převodní smlouvě zaváže:**
 - **Po dobu 20 let ode dne nabytí vlastnického práva k Předmětnému majetku:**
 - a) **Nepřevést** vlastnické právo k Předmětnému majetku do vlastnictví třetích osob ani jej nijak nezcižit, a to taktéž formou do katastru nemovitostí zapisovaného **věcněprávního zákazu zcizení** ve smyslu ust. § 1761 zákona č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
 - b) **Užívat Předmětný majetek (popřípadě majetek, který bude na jeho místě vybudován) výlučně k veřejně prospěšnému účelu (veřejný zájem)**, ke kterému bude Předmětný majetek do vlastnictví Města převeden a který po dobu

trvání zákazu zcizení dle předchozího bodu a) bude Správou železnic (s ohledem na konkrétní podmínky Předmětného majetku) předem vždy odsouhlasen.

- c) Bezúplatně lze (ve smyslu předchozího bodu) převést Předmětný majetek pouze ve **veřejném zájmu**, za který bude uvažována **činnost pro uspokojení potřeb neohraňované skupiny osob s výjimkou některých nežádoucích činností** (např.: provozování kasin, heren, hracích a výherních automatů, prodejných automatů na tabák, prodej pyrotechniky, zbraní a střeliva, poskytování erotických služeb apod.). Za veřejný zájem se považuje taktéž i provozování sociálních bytů. Na/v Předmětném majetku bude možné provozovat pouze a jen tu činnost, která **po dobu trvání zákazu zcizení dle bodu a) výše bude Správou železnic (s ohledem na konkrétní podmínky Předmětného majetku) předem vždy odsouhlasena.**

Pokud město Úvaly, při splnění všech legislativních podmínek a postupů, převáděné stavby odstraní a na jejich místě postaví nové stavby, budou takto nově vzniklé stavby užívány k účelu, k němuž bude Předmětný majetek městu Úvaly převeden.

- o **Nedodržení shora uvedených omezujících podmínek včetně provozované činnosti bude sankcionováno smluvní pokutou ve výši ceny Předmětného majetku podle znaleckého posudku** (dále jen „ZP“), a to ceny vyšší z ceny zjištěné, ceny obvyklé, popřípadě tržní hodnoty (nebude-li v daném případě možné stanovit cenu obvyklou). ZP bude vypracován soudním znalcem před uzavřením převodní smlouvy.
- o Bez vyzvání předávat Správě železnic do 31. ledna každého následujícího roku **písemnou zprávu o plnění shora uvedených Podmínek Koncepce** včetně informace o zajištění, zachování a rozvoji aktivit spojených s využíváním Předmětného majetku ve veřejném zájmu, k jehož realizaci se Město zavázalo (dále jen „Zpráva o plnění závazků“). V případě, kdy tento závazek nebude splněn (a to ani dodatečně ve lhůtě dané písemnou výzvou k zaslání Zprávy o plnění závazků) uhradit do 30 kalendářních dnů ode dne, kdy bude Městu doručena písemná výzva k zaslání Zprávy o plnění závazků v dodatečné lhůtě, smluvní pokutu odpovídající 5 % ceny Předmětného majetku podle ZP (a to ceny vyšší z ceny zjištěné, ceny obvyklé, popřípadě tržní hodnoty). Částka této smluvní pokuty však bude činit nejméně 20 000 Kč a nejvýše pak 50 000 Kč.

Část B:

Pro další projednávání bezúplatného převodu Předmětného majetku bude rovněž nutné, abyste dodali následující dokumenty:

- Aktuální částečný výpis z katastru nemovitostí (list vlastnictví) na nemovitosti (tzn. na pozemky p. č. 1892, p. č. 1896, p. č. 1898/2 a p. č. 1902/1, a to vše v katastrálním území Úvaly u Prahy), které Město vlastní v přímé souvislosti s Předmětným majetkem.
- Stanovisko k současnému využití všech převáděných pozemků z hlediska účinného územního plánu města Úvaly; jedná se o dopis (věcně příslušného úřadu) s připojenou grafickou přílohou, a to konkrétně výřez z mapy hlavního výkresu územního plánu zobrazujícího všechny převáděné pozemky.
- Souhlas se základními podmínkami bezúplatného převodu Předmětného majetku, které jsou uvedené v textu v části A tohoto dopisu; souhlas je nutné doložit spolu s výpisem usnesení ze zasedání Zastupitelstva města Úvaly (*tiskopis k vyplnění v Příloze 5 tohoto dopisu*).

S pozdravem



Mgr. Jiří Hammer
27.05.2025 08:36
Podepsáno elektronicky

Mgr. Jiří Hammer
náměstek ředitele pro realitní činnosti
SŽ Facility

Přílohy

Příloha 1 – 1x LV č. 35
Příloha 2 – 1x GP č. 3392-67/2022
Příloha 3 – 1x zakres umístění převáděných objektů a jejich příslušenství (obrázek I)
Příloha 4 – 1x zakres umístění vodovodní sítě v žst. Úvaly (obrázek II)
Příloha 5 – 1x tiskopis souhlas se základními podmínkami převodu

Na vědomí

Správa železnic, Oblastní ředitelství Praha, Partyzánská 1504/24, Holešovice, 170 00 Praha 7

Věc: Bezúplatný převod pozemků parcelní číslo 331/14, 332, 334/9, 335/22, 335/25, 335/27, 3079/3, 3094/3, 3216/2, 3269/2, 3348/38, 3348/53, 3349/5, 3349/11, 3350/4, 3511/1, 3660/27, 3841/5, 3841/31, 3841/40, 3841/483, 3862/20, 3957/16, 3957/17, 3957/21, 3957/22, 3960/10, 3983/18, 3986/50 a 3987/5, katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu

MATERIÁL PŘEDKLÁDÁ:

Ing. Markéta Rydvalová, Starostka

PROJEDNÁNO S:PŘIZVAT:PODSTATA PROJEDNÁVANÉ VĚCI:

Odbor investic a dopravy dne 14. 1. 2026 podal žádost o bezúplatný převod pozemků parcelní číslo 331/14, 332, 334/9, 335/22, 335/25, 335/27, 3079/3, 3094/3, 3216/2, 3269/2, 3348/38, 3348/53, 3349/5, 3349/11, 3350/4, 3511/1, 3660/27, 3841/5, 3841/31, 3841/40, 3841/483, 3862/20, 3957/16, 3957/17, 3957/21, 3957/22, 3960/10, 3983/18, 3986/50 a 3987/5 katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu, Husinecká 1024/11a, 13000 Praha - Žižkov, IČO: 013 12 774.

Situace pozemků je uvedena v příloze č.1. Jedná se o pozemky vedeny jako orná půda, zemědělský půdní fond. Dne 4. 3. 2026 obdržel odbor investic a dopravy informace k žádosti o převod k výše uvedeným pozemkům. K případnému bezúplatnému převodu pozemků je nutné, aby byly doloženy tyto doklady:

- formulář Žádost obce o bezúplatný převod zemědělských pozemků
- usnesení zastupitelstva obce o volbě starosty
- usnesení zastupitelstva obce, kterým se schvaluje bezúplatný převod daných pozemků
- platnou územně plánovací dokumentaci

Pozemky parcelní číslo 3862/21, 3957/18, 3957/19 a 3986/51 v katastrálním území Úvaly u Prahy neexistují.

Rada města Úvaly dne 2. 9. 2026 přijala usnesení, kterým doporučuje Zastupitelstvu města Úvaly schválit bezúplatný převod pozemků parcelní číslo 331/14, 332, 334/9, 335/22, 335/25, 335/27, 3079/3, 3094/3, 3216/2, 3269/2, 3348/38, 3348/53, 3349/5, 3349/11, 3350/4, 3511/1, 3660/27, 3841/5, 3841/31, 3841/40, 3841/483, 3862/20, 3957/16, 3957/17, 3957/21, 3957/22, 3960/10, 3983/18, 3986/50 a 3987/5 katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu, Husinecká 1024/11a, 13000 Praha - Žižkov, IČO: 013 12 774.

DOPAD NA ROZPOČET: Usnesení nemá vliv na rozpočet města

NÁVRH USNESENÍ:**Zastupitelstvo města Úvaly****I. schvaluje**

bezúplatný převod pozemků parcelní číslo 331/14, 332, 334/9, 335/22, 335/25, 335/27, 3079/3, 3094/3, 3216/2, 3269/2, 3348/38, 3348/53, 3349/5, 3349/11, 3350/4, 3511/1, 3660/27, 3841/5, 3841/31, 3841/40, 3841/483, 3862/20, 3957/16, 3957/17, 3957/21, 3957/22, 3960/10, 3983/18, 3986/50 a 3987/5 katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu, Husinecká 1024/11a, 13000 Praha - Žižkov, IČO: 013 12 774

II. ukládá

1. starostce

zajistit realizaci tohoto usnesení prostřednictvím vedoucího odboru investic a dopravy

Výsledek hlasování:

PRO PROTI ZDRŽEL SE

PŘÍLOHY:

Příloha č.1 k usnesení Zastupitelstva města Úvaly - Seznam pozemků

Příloha č.1 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - Sdělení k žádosti od Státního pozemkového úřadu

ZPRACOVAL: Ing. Libor Kadlec, vedoucí odboru investic a dopravy OID

Vysvětlivky:

Zeleně - majetek SPÚ

Oranžově - majetek města Úvaly

- Pozemek parcelní číslo 331/14, o velikosti 121 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělský půdní fond



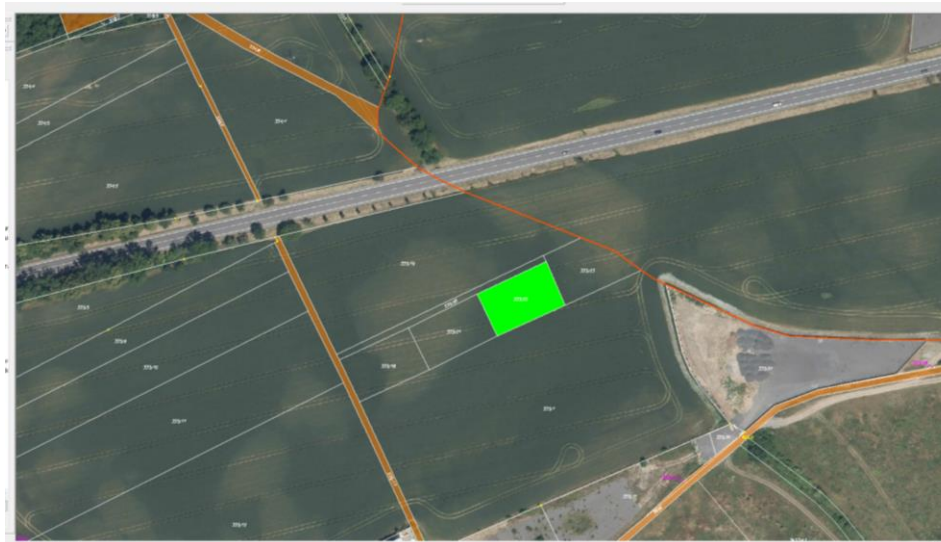
- Pozemek parcelní číslo 332 o velikosti 3 910 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělský půdní fond



- Pozemek parcelní číslo 334/9 o velikosti 5 786 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělský půdní fond



- pozemek parcelní číslo 335/22 o velikosti 1 282 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělský půdní fond



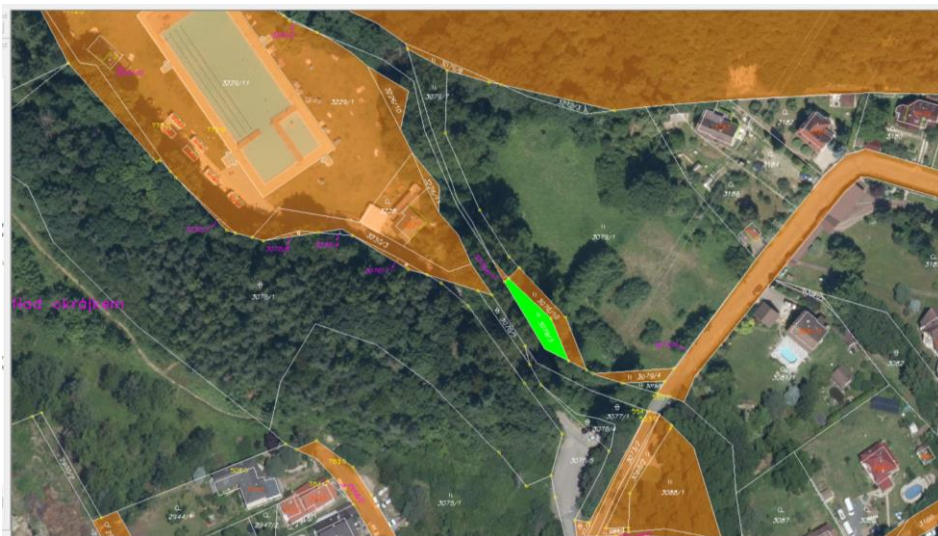
- pozemek parcelní číslo 335/25 o velikosti 371 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělský půdní fond



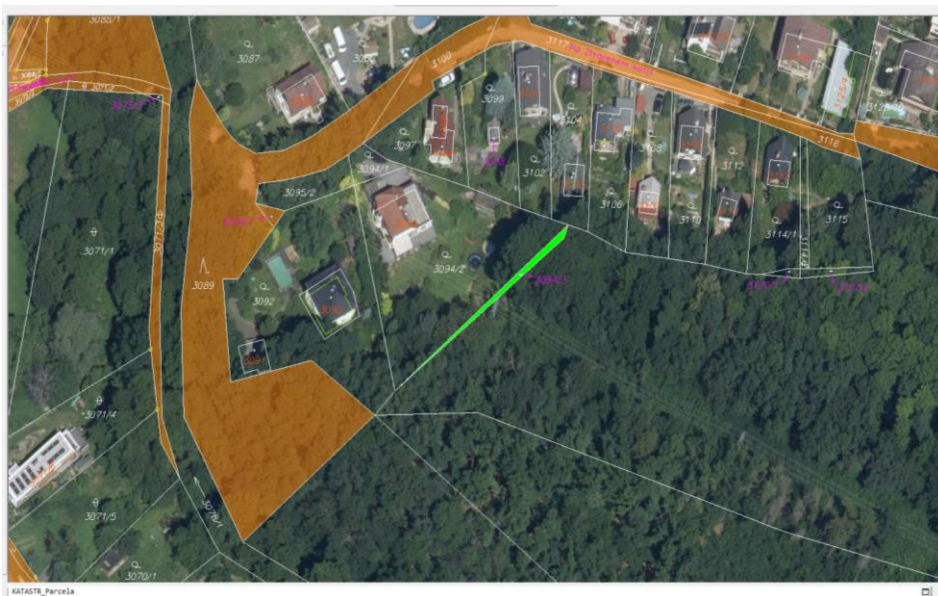
- pozemek parcelní číslo 335/27 o velikosti 51 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělský půdní fond



- pozemek parcelní číslo 3079/3 o velikosti 192 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělský půdní fond



- pozemek parcelní číslo 3094/3 o velikosti 58 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělský půdní fond



- pozemek parcelní číslo 3216/2 o velikosti 88 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělský půdní fond



- pozemek parcelní číslo 3269/2 o velikosti 98 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělský půdní fond



- pozemek parcelní číslo 3348/38 o velikosti 2 609 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělský půdní fond



- pozemek parcelní číslo 3348/53 o velikosti 3 700 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělský půdní fond



- pozemek parcelní číslo 3349/5 o velikosti 47 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělsky půdní fond



- pozemek parcelní číslo 3349/11 o velikosti 221 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělsky půdní fond



- pozemek parcelní číslo 3350/4 o velikosti 911 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělsky půdní fond



- pozemek parcelní číslo 3511/1 o velikosti 25 545 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělsky půdní fond



- pozemek parcelní číslo 3660/27 o velikosti 53 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělský půdní fond



- pozemek parcelní číslo 3841/5 o velikosti 246 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělský půdní fond



- pozemek parcelní číslo 3841/31 o velikosti 793 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělsky půdní fond



- pozemek parcelní číslo 3841/40 o velikosti 5 746 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělsky půdní fond



- pozemek parcelní číslo 3841/483 o velikosti 1 866 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělsky půdní fond



- pozemek parcelní číslo 3862/20 o velikosti 14 734 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělsky půdní fond



- pozemek parcelní číslo 3957/16 o velikosti 921 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělský půdní fond



- pozemek parcelní číslo 3957/17 o velikosti 945 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělský půdní fond



- pozemek parcelní číslo 3957/21 o velikosti 23 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělsky půdní fond



- pozemek parcelní číslo 3957/22 o velikosti 2 994 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělsky půdní fond



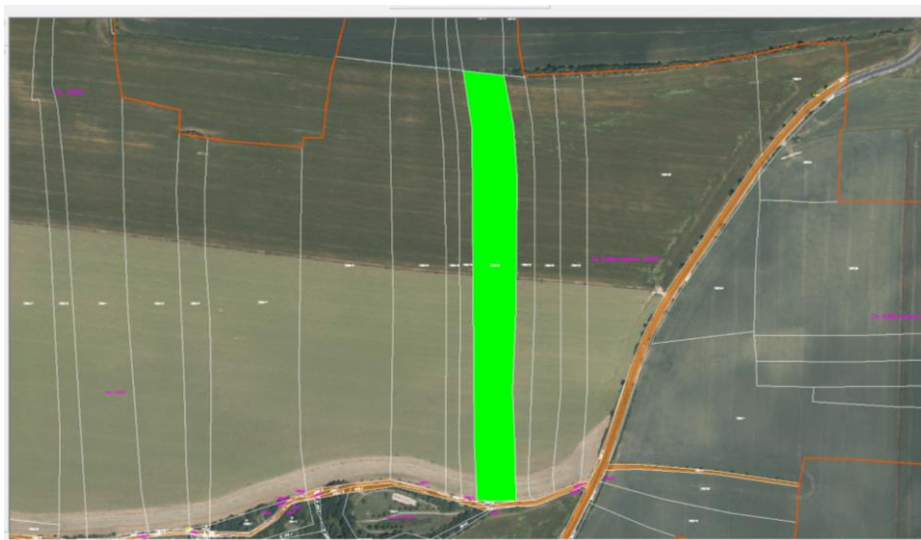
- pozemek parcelní číslo 3960/10 o velikosti 15 126 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělský půdní fond



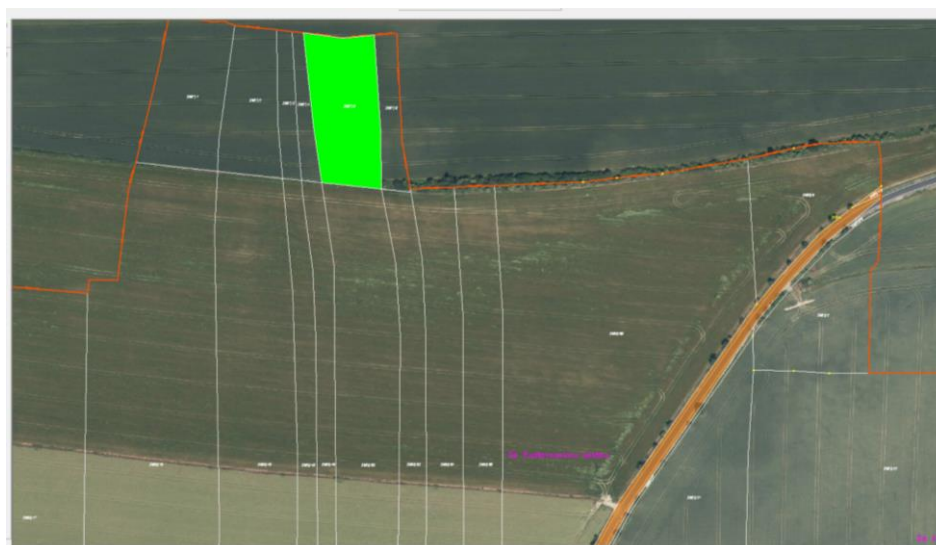
- pozemek parcelní číslo 3983/18 o velikosti 9 497 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělský půdní fond



- pozemek parcelní číslo 3986/50 o velikosti 19 984 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělsky půdní fond



- pozemek parcelní číslo 3987/5 o velikosti 5 254 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, orná půda, zemědělsky půdní fond



Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha, Nám. Winstona Churchilla 1800/2, 130 00 Praha 3

Naše značka: SPU 077357/2026/Sv
UID: spuess9df4fd77
Vyřizuje.: Zuzana Svobodová
KPÚ/oddělení převodu majetku
Tel.: +420 702 126 645
ID DS: z49per3
E-mail: zuzana.svobodova1@spu.gov.cz
Datum: 2.3.2026

Město Úvaly
Arnošta z Pardubic 95
250 82

DS: pa3bvse

Sdělení k žádosti o vyjádření k možnému převodu pozemků v k.ú. Úvaly u Prahy

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha obdržel žádost Města Úvaly ze dne 14.1.2026, přijatou dne 14.1.2026 pod č.j. SPU 013220/2026/Sv, o převod pozemků KN 331/14, 332, 334/9, 335/22, 335/25, 335/27, 3079/3, 3094/3, 3216/2, 3269/2, 3348/38, 3348/53, 3349/5, 3349/11, 3350/4, 3511/1, 3660/27, 3841/5, 3841/31, 3841/40, 3841/483, 3862/20, 3862/21, 3957/16, 3957/17, 3957/18, 3957/19, 3957/21, 3957/22, 3960/10, 3983/18, 3986/50, 3986/51, 3987/5 v katastrálním území Úvaly u Prahy.

Ve věci Vaší žádosti sdělujeme následující:

Pozemky č. KN 3862/21, 3957/18, 3957/19 a 3986/51 v katastrálním území Úvaly u Prahy neexistují.

Ostatní pozemky jsou k dnešnímu dni evidovány u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Praha-východ na listu vlastnictví č. 10002 – vlastnictví České republiky, příslušnost hospodaření s majetkem státu pro Státní pozemkový úřad.

Vzhledem ke skutečnosti, že žádost nebyla blíže specifikovaná, resp. nebyla doložena žádnými listinami, které by odkazovaly na využití pozemků daného aktuálně platnou územně plánovací dokumentací obce, anebo jinými doklady, není možné podat Vám konkrétní vyjádření k podmínkám možného převodu. Z uvedených důvodů je možné dále podat pouze obecné informace.

Převody pozemků z vlastnictví České republiky, příslušnosti hospodaření Státního pozemkového úřadu do vlastnictví obcí jsou primárně vymezeny v zákoně č. 503/2012 Sb., v platném znění (dále jen „zákon o SPÚ“). Ustanovení § 7 odst. 1 a 2 zákona o SPÚ vymezuje zákonné podmínky pro bezúplatný převod, ustanovení § 10 odst. 1 pak vymezuje podmínky úplatného převodu státních pozemků do vlastnictví obcí. V případě, kdy obec nesplňuje zákonné podmínky pro převod dle shora uvedených ustanovení zákona č. 503/2012Sb., v platném znění, je možné využít také postupu směny pozemků podle tohoto zákona.

Bezúplatný převod dle § 7 odst. 1 zákona o SPÚ

Předmětem bezúplatného převodu jsou pozemky nebo jejich oddělené části, s nimiž je příslušný hospodařit SPÚ, které splňují zákonem stanovené podmínky a nacházejí se v katastrálním území obce a jsou:

a) v zastavěném území, jsou-li určeny k zastavění veřejně prospěšnou stavbou,

- b) v zastavitelné ploše, jsou-li určeny k zastavění veřejně prospěšnou stavbou,
- c) určené rozhodnutím o umístění a povolení stavby k zastavění nebo rozhodnutím o povolení záměru, jsou-li určeny k zastavění veřejně prospěšnou stavbou,
- d) zastavěné budovami nebo stavbami, které jsou nemovitostmi ve vlastnictví obce,
- e) v zastavěném území nebo zastavitelné ploše určené vydaným územním plánem nebo vydaným regulačním plánem k realizaci veřejné zeleně, k realizaci veřejně prospěšných opatření nebo ke zřízení (rozšíření) veřejného pohřebiště anebo již k těmto účelům využitě.

Bezúplatný převod dle § 7 odst. 2 zákona o SPÚ

SPÚ bezúplatně převede do vlastnictví obce pozemky nebo jejich oddělené části v podobě parcely, s nimiž je příslušný hospodařit SPÚ, které splňují zákonem stanovené podmínky a nacházejí se v katastrálním území obce.

- a) silniční pozemky pod místními komunikacemi nebo pozemky pod účelovými komunikacemi, na nichž je umístěno těleso pozemní komunikace ve vlastnictví obce a dále silniční pomocné pozemky, které leží mimo souvisle zastavěné území obce.
- b) pruh pozemku přilehlého po obou stranách k tělesu místní komunikace nebo účelové komunikace podle písmene a), který slouží účelům ochrany a údržby místní komunikace nebo účelové komunikace podle písmene a), pokud se komunikace nachází v zastavěném území obce.
- c) pozemky tvořící silniční ochranné pásmo související s místní komunikací podle písmene a) mimo souvisle zastavěné území obce.

Jelikož ze strany obce nebyly doloženy listiny, ze kterých by bylo možné vyhodnotit splnění podmínek bezúplatného převodu dle výše uvedených ustanovení, doplňujeme dále uvedené:

Předmět úplatného převodu obci dle § 10 odst. 1 zákona o SPÚ

Předmětem převodu jsou pozemky nebo jejich oddělené části v podobě parcely, s nimiž je příslušný hospodařit SPÚ a zároveň se jedná o:

- a) pozemky nacházející se v katastrálním území obce a ležící v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, případně koridoru, a jedná se o pozemky určené pravomocným rozhodnutím o umístění a povolení stavby k zastavění stavbou ve prospěch této obce a stavebníkem je obec;
- b) pozemky, které se nacházejí v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše a dle platného územního plánu v ploše veřejného prostranství dle zákona o obcích.

Státní pozemkový úřad je současně oprávněn realizovat také směnu pozemků. Informace ke směnám pozemků lze aktuálně získat na shora uvedené adrese sídla Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hl. m. Prahu u Ing. Michaely Svobodové, vedoucí oddělení převodu majetku, tel.č. 702 126 644, e-mail: michaela.svobodovapu.gov.cz.

V případě, že obec splňuje podmínky vymezené shora uvedenými ustanoveními zákona k převodu státních pozemků může pak uplatnit u Státního pozemkového úřadu svou písemnou žádost o převod. V souvztažnosti se splněním zákonných podmínek (které je třeba doložit listinnými podklady) je třeba zvolit požadovaný typ formuláře (viz příloha). Ve formuláři jsou současně vymezeny seznamy příloh, které je třeba jako nezbytnou součást žádosti předložit.

V případě jakýchkoli dotazů se na nás neváhejte obrátit.

(elektronicky podepsáno)

.....
Ing. Jiří Veselý
ředitel Krajského pozemkového úřadu
pro Středočeský kraj a hl. m. Praha
Státního pozemkového úřadu

Přílohy:

Žádost o bezúplatný převod podle §7.1, písm. a)b)c)

Žádost o bezúplatný převod podle §7.2, písm. a)b)c)

Žádost o úplatný převod podle §10.1, písm. a)b)

Věc: Bezúplatný převod pozemků parcelní číslo 1524, 3664/26, 1902/27, 1667/2, 2299/4, 2299/3, 3867/6, 3989/16, 3989/2, 3989/4 a 3989/5, katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly ve vlastnictví Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkovýchMATERIÁL PŘEDKLÁDÁ: Ing. Markéta Rydvalová, StarostkaPROJEDNÁNO S:PŘIZVAT:PODSTATA PROJEDNÁVANÉ VĚCI:

Odbor investic a dopravy dne 7. dubna 2026 podal žádost o bezúplatný převod pozemků parcelní číslo 1524, 3664/26, 1902/27, 1667/2, 2299/4, 2299/3, 3867/6, 3989/16, 3989/2, 3989/4 a 3989/5, katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly ve vlastnictví Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2, IČO: 697 97 111.

Jedná se o pozemky, které jsou vedeny, jako ostatní komunikace viz příloha. K případnému bezúplatnému převodu pozemků je nutné dle telefonické dohody, aby bylo doloženo usnesení Zastupitelstva města Úvaly, kterým se schvaluje bezúplatný převod daných pozemků.

Rada města Úvaly dne 2. 9. 2026 doporučila Zastupitelstvu města Úvaly schválit bezúplatný převod pozemků parcelní číslo 1524, 3664/26, 1902/27, 1667/2, 2299/4, 2299/3, 3867/6, 3989/16, 3989/2, 3989/4 a 3989/5, katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, ve vlastnictví Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových do majetku města Úvaly.

DOPAD NA ROZPOČET: Usnesení nemá vliv na rozpočet městaNÁVRH USNESENÍ:**Zastupitelstvo města Úvaly****I. schvaluje**

bezúplatný převod pozemků parcelní číslo 1524, 3664/26, 1902/27, 1667/2, 2299/4, 2299/3, 3867/6, 3989/16, 3989/2, 3989/4 a 3989/5, katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, ve vlastnictví Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových do majetku města Úvaly

II. ukládá**1. starostce**

1. zajistit realizaci tohoto usnesení prostřednictvím vedoucího odboru investic a dopravy

Výsledek hlasování:**PRO PROTI ZDRŽEL SE**PŘÍLOHY:

Příloha č.1 k usnesení Zastupitelstva města Úvaly - Seznam pozemků

ZPRACOVAL: Ing. Libor Kadlec, vedoucí odboru investic a dopravy OID

Vysvětlivky:

Zeleně - majetek ÚZSVM

Oranžově - majetek města Úvaly

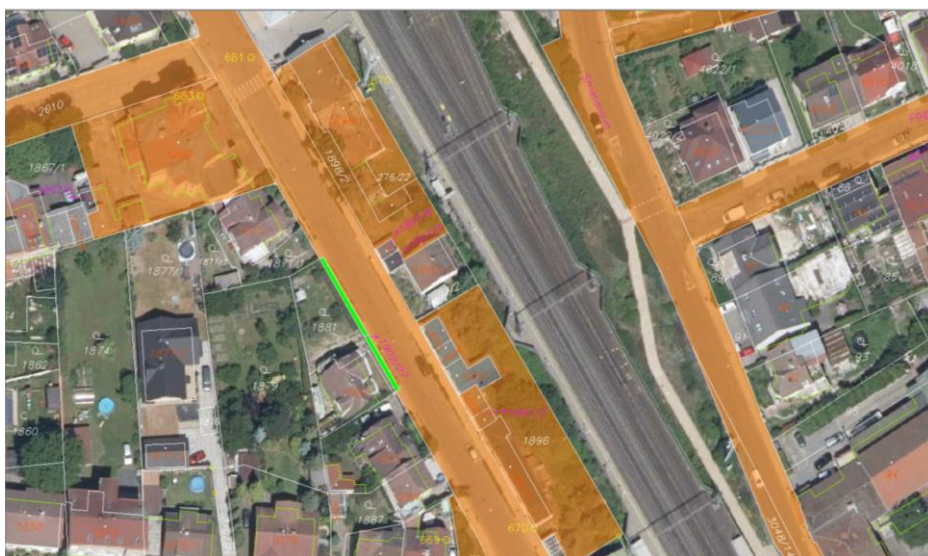
- Pozemek parcelní číslo 1524, o velikosti 234 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, ostatní plocha, ostatní komunikace



- Pozemek parcelní číslo 3664/26, o velikosti 141 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, ostatní plocha, silnice



- Pozemek parcelní číslo 1902/27 o velikosti 34 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, ostatní plocha, ostatní komunikace



- pozemek parcelní číslo 1667/2 o velikosti 100 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, ostatní plocha, ostatní komunikace



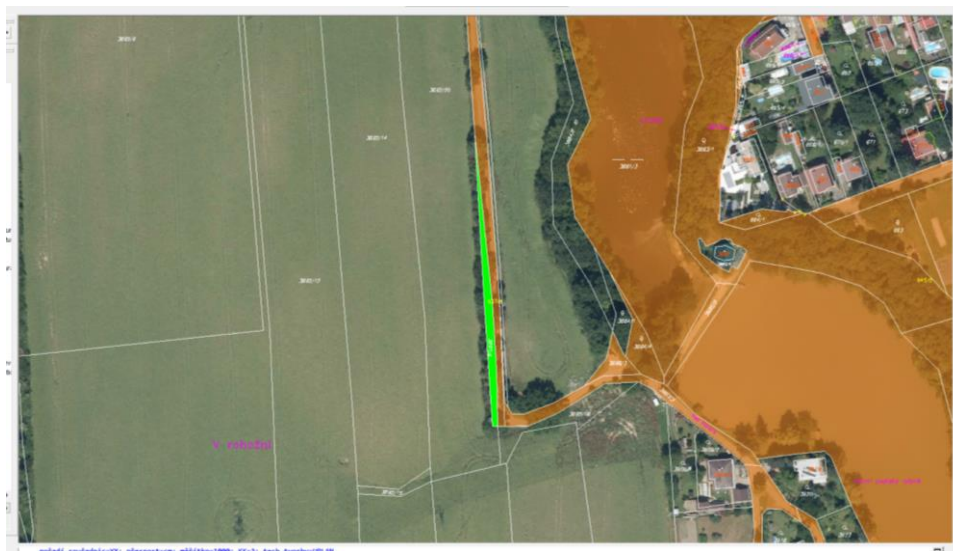
- pozemek parcelní číslo 2299/4 o velikosti 13 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, ostatní plocha, ostatní komunikace



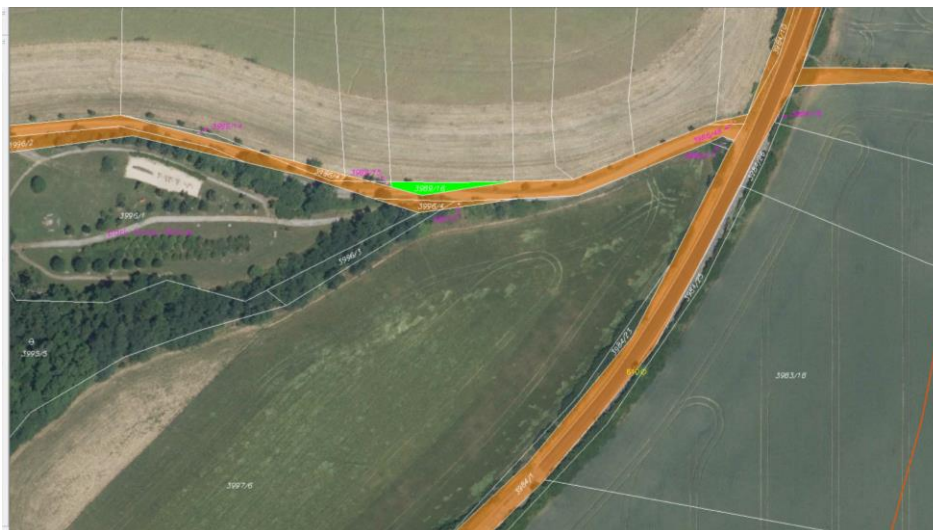
- pozemek parcelní číslo 2299/3 o velikosti 99 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, ostatní plocha, ostatní komunikace



- pozemek parcelní číslo 3867/6 o velikosti 392 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, ostatní plocha, ostatní komunikace



- pozemek parcelní číslo 3989/16 o velikosti 98 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, ostatní plocha, ostatní komunikace



- pozemek parcelní číslo 3989/2 o velikosti 39 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, ostatní plocha, ostatní komunikace



- pozemek parcelní číslo 3989/4 o velikosti 68 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, ostatní plocha, ostatní komunikace



- pozemek parcelní číslo 3989/5 o velikosti 12 m², katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, ostatní plocha, ostatní komunikace



Věc: Rozhodnutí o názvu ulic

MATERIÁL PŘEDKLÁDÁ: Ing. Jan Černý, zastupitel

PROJEDNÁNO S:

PŘIZVAT:

PODSTATA PROJEDNÁVANÉ VĚCI:

V souvislosti s výstavbou v lokalitě Hostín u budoucí svazkové školy byly rozhodnutím č. Z-7/2024 pojmenovány ulice Rakouská, Německá, Francouzská, Švýcarská a Evropská. Komise letopisecká doporučila jiné řešení, a to pojmenovat ulice po významných osobnostech disentu a odboje: Václavu Havlovi, Miladě Horákové, Heliodoru Píkovi a Janu Patočkovi.

Nový návrh na přejmenování ulic vychází z těchto předpokladů:

V Úvalech není kromě této lokality jiné důstojné místo pro ulice pojmenované po osobnostech disentu či odboje.

Nově navržené názvy neobsahují iniciály ani tečky.

Obdobně pojmenované ulice jsou v České republice běžné: Milady Horákové 11×, Václava Havla 6× a Generála Píky 10×.

Pokud by stávající stav zůstal zachován, ulice Evropská by vedla na obě strany od Škvorecké ulice, což by mohlo být matoucí. I při používání navigace může dojít k chybě při zadávání adresy, zejména proto, že v Úvalech nejsou zavedena orientační čísla.

Nové názvy ulic:

Evropská (od Škvorecké ulice ke svazkové škole) – Václava Havla

Rakouská – Milady Horákové

Německá – Generála Píky

Francouzská – Jana Patočky

Švýcarská – Pavla Wonky

Rozhodování o názvech ulic je podle § 84 odst. 2 písm. s) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, vyhrazeno zastupitelstvu obce.

DOPAD NA ROZPOČET: Usnesení nemá vliv na rozpočet města

NÁVRH USNESENÍ:

Zastupitelstvo města Úvaly

I. rozhodlo

o přejmenování ulic v lokalitě Hostín u svazkové školy takto:

Evropská (od Škvorecké ulice ke svazkové škole) – Václava Havla

Rakouská – Milady Horákové

Německá – Generála Píky

Francouzská – Jana Patočky

Švýcarská – Pavla Wonky

II. ukládá**1. starostce**

1. zajistit realizaci tohoto usnesení prostřednictvím vedoucí OSPR

Výsledek hlasování:

PRO PROTI ZDRŽEL SE

PŘÍLOHY:

Příloha č.1 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - stávající pojmenování ulic

ZPRACOVAL: Monika Šimáňová

návrh rady města

