Podklady k zasedání

Zastupitelstva města Černošice

konaného dne

4. 9. 2024

P R O G R A M

17. zasedání Zastupitelstva města Černošice, které se koná dne 4. 9. 2024

v 0:00 hodin v Městský sál na Vráži, Mokropeská 2027, Černošice,

Bod	Číslo	Název materiálu	Předkládá
1.		*Zahájení*	
2.	Z-1470/2024	Úprava příspěvků zřizovatele pro příspěvkové organizace: ZŠ Černošice, MŠ Karlická, ZUŠ Černošice - z důvodu aktualizace odpisových plánů na rok 2024	Mgr. Filip Kořínek, starosta
3.	Z-1472/2024	Navýšení příspěvku zřizovatele pro MŠ Husova na rok 2024	Mgr. Filip Kořínek, starosta
4.	Z-1471/2024	Navýšení příspěvku zřizovatele pro ZŠ Černošice na rok 2024 - financování pozice sociálního pedagoga	Mgr. Filip Kořínek, starosta
5.	Z-1473/2024	Sloučení MŠ Barevný ostrov, příspěvkové organizace a MŠ Černošice, Topolská 518, příspěvkové organizace do jednoho právního subjektu	Mgr. Filip Kořínek, starosta
6.	Z-1476/2024	Rozpočtové opatření č. 42	Mgr. Filip Kořínek, starosta
7.		*Různé*	
8.	Z-1477/2024	Doplnění projektu rekonstrukce ZŠ Komenského o přístavbu nové tělocvičny	Mgr. Tomáš Jandura, Zastupitelstvo města Černošice
9.	Z-1474/2024	Kupní smlouva č. 378/2024, pozemky u Radotínské ulice, Nad Statkem a Jižní	Ing. Petr Wolf, Rada města Černošice
10.	Z-1469/2024	Kupní smlouva č. 331/2024, pozemek pod komunikací Jabloňová	Ing. Petr Wolf, Rada města Černošice
11.	Z-1475/2024	Kupní smlouva na pozemek v ulici Na Marsu	Ing. Petr Wolf, Rada města Černošice
12.		*Závěr*	

MĚSTO ČERNOŠICE

Podklad pro zasedání zastupitelstva města

V Černošicích dne:	**4.9.2024**

Z-1470/2024	číslo schůze 17 / číslo bodu

Věc: Úprava příspěvků zřizovatele pro příspěvkové organizace: ZŠ Černošice, MŠ Karlická, ZUŠ Černošice - z důvodu aktualizace odpisových plánů na rok 2024

OBSAH

1. Košilka materiálu - Zastupitelstvo
2. Důvodová zpráva
3. Návrh usnesení
4. Příloha k důvodové zprávě
5. Příloha k důvodové zprávě
6. Příloha k důvodové zprávě

NE	Materiál obsahuje citlivé nebo osobní údaje podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů. *(Tento údaj je pouze informativní, příjemce materiálu je povinen s materiálem nakládat zákonu odpovídajícím způsobem*

NE	Jmenovité hlasování stanovené v jednacím řádu zastupitelstva města.

Zpracoval	Ing. Lucie Paulusová, Finanční odbor Ing. Martina Šnoblová, Finanční odbor
Projednáno s	Rada města Černošice
Předkládá	Mgr. Filip Kořínek, starosta

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvu města je vyhrazeno rozhodovat o výši příspěvků zřízeným příspěvkovým organizacím. Příspěvek zřizovatele mimo jiné pokrývá i provozní náklady ve výši odpisů. Původní výši příspěvků schvalovalo ZM v rámci projednávání rozpočtu na rok 2024. V první polovině roku 2024 došlo ke změnám v majetku příspěvkových organizací zřízených městem, bylo proto nutné, v souladu s právními předpisy, aktualizovat jejich odpisové plány na rok 2024. Nové odpisové plány byly schváleny radou města, která plní funkci zřizovatele, usnesením č. R/46/29/2024 ze dne 29. 7. 2024 a jsou přílohami této důvodové zprávy. Z aktualizovaných dat vyplývá nutnost upravit provozní příspěvky následovně:

ZŠ Černošice - navýšení o 306.799,65 Kč (rekonstruované učebny B12 a B14, vybavení školního pozemku),

MŠ Karlická – navýšení o 17.564,- Kč (herní prvky na zahradě školy),

ZUŠ Černošice – snížení o 9.340,- Kč (ukončeno odepisování majetku - oplocení).

Ke krytí výdajů byla použita všeobecná rezerva, příslušné rozpočtové opatření ve své kompetenci schválila rada města.

MĚSTO ČERNOŠICE

USNESENÍ
Zastupitelstva města Černošice

číslo
ze dne

Název: Úprava příspěvků zřizovatele pro příspěvkové organizace: ZŠ Černošice, MŠ Karlická, ZUŠ Černošice - z důvodu aktualizace odpisových plánů na rok 2024

Zastupitelstvo města Černošice

I. schvaluje

1. navýšení provozního příspěvku ZŠ Černošice, příspěvkové organizaci, IČ 61385158 o 306.799,65,- Kč dle schváleného odpisového plánu na rok 2024
2. navýšení provozního příspěvku MŠ Černošice, Karlická 1170, okres Praha - západ, IČ 75008190 o 17.564,- Kč dle schváleného odpisového plánu na rok 2024
3. snížení provozního příspěvku ZUŠ Černošice, příspěvkové organizaci, IČ 75008165 o 9.340,- Kč dle schváleného odpisového plánu na rok 2024

II. ukládá

1. <u>Finančnímu odboru</u>
   1. informovat ředitelky příspěvkových organizací o přijatém usnesení

      Termín: 20.9.2024
   2. provést navýšení příspěvku

      Termín: 30.9.2024

Předkladatel: Mgr. Filip Kořínek, starosta

Tisk č. Z-1470/2024

Projednáno s Rada města Černošice

* * * G I N I S E x p r e s s - E M A * * *

IČO: 61385158 Strana: 1
Lic: DZJT Skupina: DHM Období: 4/2024 Čas: 12:02:34 Datum: 20.06.2024

* P L Á N Ú Č E T N Í CH O D P I S Ů *
* Z A R O K 2024 *
EMA10012*260117*

Interval: Čtvrtletní

Invent.číslo	Název	DatZař	TyOdp	Saz/Kf	Pořizovací cena	Odpis v roce	Oprávka	Zůst. cena
DZJTH0000Q3A	přístavba školy "A"	032008	UVUJR	30r	34416760.10	1090204.00	18250751.00	16166009.10
DZJTH0002N35	ZŠ Mokropsy	011930	UVUJR	60r	8689589.45	180448.00	3515282.60	5174306.85
DZJTH0002N40	ZŠ Komenského	011901	Ulin3	3.40 S	6502043.83	55268.00	2705318.00	3796725.83
DZJTH0002N5V	hřiště 2 - dětské	101999	UVUJR	30r	799534.80	26624.00	684133.00	115401.80
DZJTH0002N6Q	hřiště 1 - velké	051996	UVUJR	30r	2090104.00	31959.80	1985598.80	104505.20
DZJTH0002N7L	ZŠ Mokropsy - dostav	112002	UVUJR	50r	6715018.60	130876.00	2987414.00	3727604.60
DZJTH0002N8G	ZŠ Mokropsy - přísta	011990	UVUJR	30r	9713443.00	333972.85	9227770.85	485672.15
DZJTH0003J5A	přístavba u ZŠ Mokro	102019	UVUJR	50r	39458541.00	789172.00	4077389.00	35381152.00
DZJTH0003NE9	zateplení budovy C	122017	UVUJR	50r	3734183.34	74684.00	522788.00	3211395.34
DZJTH0003NF4	odstranění zemní vlh	122017	UVUJR	50r	4720557.04	94412.00	660884.00	4059673.04
DZJTH0003NGZ	výměna tepelného zdr	122017	UVUJR	50r	2290424.60	45808.00	320680.00	1969744.60
DZJTH0003NHU	centrální vstup a ša	082017	UVUJR	50r	19867428.35	397350.00	2913913.00	16953515.35
DZJTH0003PAF	rozšíření a moderniz	052017	UVUJR	50r	3090077.13	61804.00	468681.00	2621396.13
DZJTH0003PBA	podkroví	042016	UVUJR	50r	36060287.85	723640.00	6270533.00	29789754.85
DZJTH0003PC5	Zateplení budov B a	012016	UVUJR	50r	5219237.83	104740.00	933695.00	4285542.83
DZJTH0004759	bezbariérové řešení	012020	UVUJR	50r	5708364.89	114072.00	565617.00	5142747.89
DZJTH0004852	vzduchtechnika včetn	112019	UVUJR	10r	141830.40	14203.00	72014.00	69816.40
DZJTH0004BHT	rekonstrukce bytu na	012024	UVUJR	80r	3865545.83	36090.00	52198.00	3813347.83
DZJTH0004BIO	modernizace učeben B	012024	UVUJR	80r	2578206.13	24045.00	37475.00	2540731.13
DZJTH0004BL9	přípojka elektrická	012024	UVUJR	20r 5m	26936.47	1430.00	1430.00	25506.47
DZJTH0004EO9	komunikace u zahradn	012024	UVUJR	49r 5m	69091.00	2187.00	2187.00	66904.00
DZJTH0004EP4	plot zahrada ZŠ	012024	UVUJR	19r 5m	489244.14	23785.00	36699.00	452545.14
DZJTH0004EQZ	kanalizace - jímka d	012024	UVUJR	49r 5m	104730.34	3147.00	3147.00	101583.34
DZJTH0004ERU	vodovod - vodoměrná	012024	UVUJR	49r 5m	139172.99	4176.00	4176.00	134996.99
DZJTH0004ESP	chlívek	012024	UVUJR	29r 5m	803065.36	33464.00	40158.00	762907.36
DZJTH0004ETK	altán - venkovní tří	012024	UVUJR	10r	784587.17	71424.00	77967.00	706620.17
DZJTH0004NLX	spisovna B01	062023	UVUJR	30r	154523.00	5152.00	7728.00	146795.00
DZJTH0004R2S	Myčka nádobí VS	052022	UVUJR	10r	114577.00	11460.00	29605.00	84972.00
DZJTH0004RHP	myčka průběžná s hor	042022	UVUJR	10r	85641.00	8564.00	22839.00	62802.00
DZJTH0004SR4	klimatizace ŠJ 2	092021	UVUJR	10r	115882.00	11588.00	37664.00	78218.00
DZJTH0004SSZ	klimatizace ŠJ 1	092021	UVUJR	10r	136186.00	13620.00	44265.00	91921.00
DZJTH0004TOC	myčka nádobí jednopl	032021	UVUJR	5r	43547.90	8708.00	32663.00	10884.90
Součet za 081/0000					198728362.54	4528077.65	56592663.25	142135699.29

P L Á N Ú Č E T N Í C H O D P I S Ů
Z A R O K 2024

EMA10012*260117*

Interval: Čtvrtletní

Invent.číslo	Název	DatZař	TyOdp	Saz/Kf	Pořizovací cena	Odpis v roce	Oprávka	Zůst. cena
DZJTH0003J1U	keramická pec	012019	UVUJR	10r	62385.50	6240.00	36920.00	25465.50
DZJTH0003VNG	projektor 3 LCD inte	112020	UVUJR	5r	70541.00	14108.00	57609.00	12932.00
DZJTH0003X3U	server Dell PowerEdg	112020	UVUJR	5r	193645.98	38728.00	158146.00	35499.98
DZJTH0003Y4I	sporák el. 4x plotýn	122020	UVUJR	5r	50912.06	10181.00	40733.00	10179.06
DZJTH00046S9	Server Dell	042020	UVUJR	5r	40199.00	8040.00	37520.00	2679.00
DZJTH00046T4	interaktivní tabule	082020	UVUJR	5r	46845.00	9368.00	40600.00	6245.00
DZJTH00046UZ	přijímač O2	072020	UVUJR	5r	42350.00	8468.00	37411.00	4939.00
DZJTH00046VU	schodolez - pásový s	012020	UVUJR	10r	88075.90	8748.00	43623.00	44452.90
DZJTH00046WP	skříň policová	012020	UVUJR	10r	116465.31	11600.00	57519.00	58946.31
DZJTH00046xk	skříň policová	012020	UVUJR	10r	133529.94	13296.00	65942.00	67587.94
DZJTH00046YF	skříň vestavěná	012020	UVUJR	10r	60119.15	5988.00	29692.00	30427.15
DZJTH00046ZA	skříň vestavěná	012020	UVUJR	10r	104350.79	10392.00	51529.00	52821.79
DZJTH000470Y	skříň vestavěná	012020	UVUJR	10r	244849.94	24384.00	120909.00	123940.94
DZJTH000471T	stůl s dřezy	012020	UVUJR	10r	95777.94	9539.00	47304.00	48473.94
DZJTH000472O	stůl demonstrační s	012020	UVUJR	10r	60917.84	6068.00	30089.00	30828.84
DZJTH000473J	tabule interaktivní	012020	UVUJR	10r	97165.81	9676.00	47980.00	49185.81
DZJTH000474E	tabule interaktivní	012020	UVUJR	10r	97165.81	9676.00	47980.00	49185.81
DZJTH0004764	kuchyň čajová	012020	UVUJR	10r	75319.27	7532.00	37033.00	38286.27
DZJTH000477Z	dveře posuvné na stě	012020	UVUJR	10r	69912.99	6992.00	34378.00	35534.99
DZJTH000478U	skříň vestavěná - 3p	012020	UVUJR	10r	107789.62	10780.00	53002.00	54787.62
DZJTH000479P	skříň šatní vestavěn	012020	UVUJR	10r	59439.23	5944.00	29225.00	30214.23
DZJTH00047AK	skříň šatní vestavěn	012020	UVUJR	10r	54428.62	5444.00	26767.00	27661.62
DZJTH00047BF	obklad čelní stěny s	012020	UVUJR	10r	73822.50	7384.00	36305.00	37517.50
DZJTH00047CA	sloup ve vestibulu	012020	UVUJR	10r	91652.66	9039.00	45720.00	45932.66
DZJTH00047D5	skříň vestavěná - dř	012020	UVUJR	10r	92973.98	9168.00	46370.00	46603.98
DZJTH00047E0	konzole - systém pol	012020	UVUJR	10r	92020.50	9164.00	45441.00	46579.50
DZJTH00047FV	regál - systém drážk	012020	UVUJR	10r	45448.81	4527.00	22452.00	22996.81
DZJTH00047GQ	stůl pracovní L se s	012020	UVUJR	10r	88601.04	8824.00	43755.00	44846.04
DZJTH00047HL	skříň policová s dví	012020	UVUJR	10r	53745.78	5352.00	26540.00	27205.78
DZJTH00047IG	skříň policová s dví	012020	UVUJR	10r	54068.85	5384.00	26701.00	27367.85
DZJTH00047JB	skříň policová s dví	012020	UVUJR	10r	54139.03	5392.00	26737.00	27402.03
DZJTH00047K6	skříň policová s dví	012020	UVUJR	10r	44092.40	4392.00	21778.00	22314.40
DZJTH00047L1	katedra multimediáln	012020	UVUJR	10r	156404.60	15532.00	77451.00	78953.60
DZJTH00047MW	síť nerezová pro žák	012020	UVUJR	5r	42982.23	8536.00	42271.00	711.23
DZJTH00047NR	síť nerezová pro žák	012020	UVUJR	5r	42982.23	8536.00	42271.00	711.23

P L Á N Ú Č E T N Í C H O D P I S Ů
Z A R O K 2024

EMA10012*260117*

Interval: Čtvrtletní

Invent.číslo	Název	DatZař	TyOdp	Saz/Kf	Pořizovací cena	Odpis v roce	Oprávka	Zůst. cena
DZJTH00047OM	síť nerezová pro žák	012020	UVUJR	5r	42982.23	8536.00	42271.00	711.23
DZJTH00047PH	síť nerezová pro žák	012020	UVUJR	5r	42982.23	8536.00	42271.00	711.23
DZJTH00047QC	tabule interaktivní	012020	UVUJR	10r	128828.70	12792.00	63803.00	65025.70
DZJTH00047R7	tabule interaktivní	012020	UVUJR	10r	128828.70	12792.00	63803.00	65025.70
DZJTH00047S2	tabule interaktivní	012020	UVUJR	10r	128828.70	12792.00	63803.00	65025.70
DZJTH00047TX	tabule interaktivní	012020	UVUJR	10r	128828.70	12792.00	63803.00	65025.70
DZJTH00047US	tabule interaktivní	012020	UVUJR	10r	128828.70	12792.00	63803.00	65025.70
DZJTH00047VN	tiskárna gembird Fla	012020	UVUJR	10r	63515.32	6220.00	31908.00	31607.32
DZJTH00047WI	projektor OPTOMA	012020	UVUJR	10r	104522.12	10236.00	52505.00	52017.12
DZJTH0004BSA	linka kuchyňská 1,8	012024	UVUJR	19r 10	73689.00	3995.00	3998.00	69691.00
DZJTH0004BT5	tabule školní Tripty	012024	UVUJR	19r 10	116765.00	6327.00	6328.00	110437.00
DZJTH0004EMJ	tabule školní + proj	012024	UVUJR	19r 9m	136308.91	7384.00	7951.99	128356.92
DZJTH0004ENE	tabule školní + proj	012024	UVUJR	19r 9m	136308.91	7384.00	7951.99	128356.92
DZJTH0004EUF	deska úřední - elekt	012024	UVUJR	11r 8m	337977.00	18338.00	155881.00	182096.00
DZJTH0004KV4	lednice 2 dveře	112023	UVUJR	5r	41795.00	8360.00	9057.00	32738.00
DZJTH0004NMS	atypické dveře v bud	062023	UVUJR	10r	73568.00	7360.00	11040.00	62528.00
DZJTH0004NNN	branka včetně sloupk	062023	UVUJR	5r	59285.16	11859.00	17789.00	41496.16
DZJTH0004NPD	tabule interaktivní	042023	UVUJR	5r	110787.60	22160.00	36933.00	73854.60
DZJTH0004NQ8	skříň S1	042023	UVUJR	20r	125629.46	6284.00	10473.00	115156.46
DZJTH0004NQI	tabule interaktivní	042023	UVUJR	5r	110787.60	22160.00	36933.00	73854.60
DZJTH0004NR3	skříň dřevěná dělená	042023	UVUJR	20r	117850.37	5896.00	9827.00	108023.37
Součet za 082/0000					5244018.72	567417.00	2437835.98	2806182.74
Celkem:					203972381.26	5095494.65	59030499.23	144941882.03

Poznámka: Předměty označené "*" jsou vyřazené.
Upozornění: karty vypisované kurzívou jsou prvky účetního souboru
Upozornění: jsou vytištěny pouze odpisované karty majetku

Škola (zařízení):

MŠ Černošice I

ODPISOVÝ PLÁN NA ROK 2024

PŘEDMĚT	Datum pořízení	Vstupní cena (Kč)	Stanovená doba odpisu	Výše odpisů (Kč)
STAVBY:				
Budova	1.6.2005	5 999 060,00	24	250 000,00
Přístavba budovy	1.1.2008	6 006 257,00	30	204 213,00
Akustická dostavba	1.1.2009	445 769,00	30	15 156,00
Technické zhodnocení	1.1.2010	258 494,00	19	13 605,00
OSTATNÍ STAVBY:				
Terénní úpravy	1.1.2011	86 611,00	30	2 887,00
Kuličky ročních období	31.5.2023	19 800,00	5	3 960,00
Houpačka I.	31.5.2023	41 500,00	5	8 300,00
Pozorovatelna hmyzu	31.5.2023	20 300,00	5	4 060,00
Houpačka II.	31.5.2023	38 600,00	5	7 720,00
Vyvýšené záhony	1.4.2024	69000	10	3 795,00
Obloukový stůl	1.3.2024	54329	10	2 989,00
Mlhoviště	1.7.2024	99000	10	5 445,00
SAMOSTATNÉ MOVITÉ VĚCI				
Myčka Kronen	1.4.2017	98 494,00	10	9 357,00
Zahradní sestava	1.6.2020	110 767,00	10	11 077,00
Vzduchotechnika Anděl	29.7.2022	210 719,08	10	21 072,00
Venkovní žaluzie	5.9.2022	81 832,00	10	8 183,00
Tabule Multiboard I.	6.10.2022	124 000,00	5	24 800,00
Tabule Multiboard II.	6.10.2022	124 000,00	5	24 800,00
Nové kotle - TZ	1.11.2022	540 265,00	30	18 012,00
Tabule Multiboard III.	31.3.2023	99 000,00	5	19 800,00

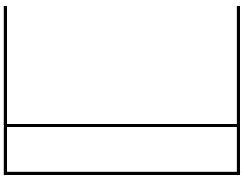
Konvektomat	1.10.2023	229 295,00	10	22 929,00
Multifunkční tiskárna	1.5.2024	48 500,00	5	5 335,00
CELKEM	x	14 805 592,08	x	**687 495,00**

Vypracoval: Ing. Petra Ježdíková 15.7.2024 Schválila: Bc. Z. Pulcová

Datum:

Podpis

Poznámka	
	482 974,00
	39 156,00
	165 365,00



Škola (zařízení):
ZUŠ ČERNOŠICE

ODPISOVÝ PLÁN NA ROK 2024

PŘEDMĚT	Datum pořízení	Vstupní cena (Kč)	Stanovená doba odpisu	Výše odpisů (Kč)	Poznámka
STAVBY:					**281 222,00**
Rekonstrukce budovy	01.06.2005	6 933 408,00	48	138 668,00	
Oplocení	01.06.2005	93 589,00	18	-4 670,00	odečet za rok 2023
Technické zhodnocení budovy r. 2010	01.01.2010	278 897,00	43	6 486,00	
Objekt č.404	21.01.2019	6 865 661,11	50	137 313,00	
Alarm objektu č.404	01.01.2020	41 106,00	12	3 425,00	
KOMUNIKACE:					**12 861,00**
Přístupový chodník	01.01.2011	385 834,80	30	12 861,00	
SAMOSTATNÉ MOVITÉ VĚCI:					**134 830,00**
křídlo Proksch	01.01.2018	97 850,00	10	9 500,00	
baryton saxofon JBS 1000	01.06.2021	79 600,00	10	7 960,00	
piano Förster 190	03.01.2022	1 173 700,00	10	117 370,00	
CELKEM	x	15 949 645,91	x	**428 913,00**	

Vypracoval: ing. Hotový

Datum: 31.10.2023

Schválil: L. Plzáková
Datum:

Podpis

MĚSTO ČERNOŠICE

Podklad pro zasedání zastupitelstva města

V Černošicích dne:	**4.9.2024**

Z-1472/2024	číslo schůze 17 / číslo bodu

Věc: Navýšení příspěvku zřizovatele pro MŠ Husova na rok 2024

OBSAH

1. Košilka materiálu - Zastupitelstvo
2. Důvodová zpráva
3. Návrh usnesení
4. Příloha k důvodové zprávě
5. Příloha

NE	Materiál obsahuje citlivé nebo osobní údaje podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů. *(Tento údaj je pouze informativní, příjemce materiálu je povinen s materiálem nakládat zákonu odpovídajícím způsobem*

NE	Jmenovité hlasování stanovené v jednacím řádu zastupitelstva města.

Zpracoval	Ing. Lucie Paulusová, Finanční odbor
Projednáno s	PhDr. Lenka Kalousková, PhD., radní
Předkládá	Mgr. Filip Kořínek, starosta

MĚSTO ČERNOŠICE

USNESENÍ
Zastupitelstva města Černošice

číslo
ze dne

Název: Navýšení příspěvku zřizovatele pro MŠ Husova na rok 2024

Zastupitelstvo města Černošice

I. schvaluje

1. navýšení provozního příspěvku zřizovatele pro MŠ Husova, příspěvkovou organizaci, IČ: 08084301, Husova 2336, Černošice o 27.000,- Kč na rok 2024
2. rozpočtové opatření č. 39

II. ukládá

1. Finančnímu odboru
   1. informovat ředitelku MŠ Husova o přijatém usnesení

      Termín: 17.9.2024
   2. zveřejnit rozpočtové opatření č. 39 v souladu s právními předpisy

      Termín: 30.9.2024

Předkladatel: Mgr. Filip Kořínek, starosta

Tisk č. Z-1472/2024

Projednáno s PhDr. Lenka Kalousková, PhD., radní

Od: <mshusova@email.cz>
Komu: Lucie Paulusova<Lucie.Paulusova@mestocernosice.cz>
Datum: 11.06.2024 13:46
Věc: Navýšení příspěvku pro MŠ Husova

Dobrý den, paní Paulusová,
propočetla jsem naše náklady spojené s vařením pro jinou organizaci v září - prosinci 2023 a došla jsem k částce 50 000,- Kč, která odpovídá zvýšeným personálním výdajům, nákladům na energie a nákupu vhodných spotřebičů a kuchyňského vybavení.
Prosím proto o navýšení příspěvku od zřizovatele v příštím období o tuto částku.
Finanční prostředky částečně využiji k vyplacení odměn provozním zaměstnancům, část ponechám na provoz /energie/.
S pozdravem
Sitařová

Rozpočtové opatření č. 39

ZM 4. 9.
předkládá: FO

schv.
orgán: Zastupitelstvo města Černošice **2024**

Pořadové číslo změny	č.dokl.	Komentář	Účet	§	Popis §	Položka	Popis položky	Nástroj	Zdroj	ÚZ	ORJ	ORG	Příjmy (Kč)	Výdaje (Kč)
75		MŠ Husova - navýšení provozního příspěvku zřizovatele	231	6409	Rezervy	5901	všeobecná rezerva			00 001	900	6409000000001		-27 000,00
		na rok 2024 - školní stravování	231	3111	Mateřské školy	5331	neinvest. příspěvky PO			00 001	900	3111303000001		27 000,00

Celkový přírůstek příjmů a výdajů: 0,00 0,00
Změna salda rozpočtu: 0,00

MĚSTO ČERNOŠICE

Podklad pro zasedání zastupitelstva města

V Černošicích dne:	**4.9.2024**

Z-1471/2024	číslo schůze 17 / číslo bodu

Věc: Navýšení příspěvku zřizovatele pro ZŠ Černošice na rok 2024 - financování pozice sociálního pedagoga

OBSAH

1. Košilka materiálu - Zastupitelstvo
2. Důvodová zpráva
3. Návrh usnesení
4. Příloha
5. Příloha k důvodové zprávě

NE	Materiál obsahuje citlivé nebo osobní údaje podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů. *(Tento údaj je pouze informativní, příjemce materiálu je povinen s materiálem nakládat zákonu odpovídajícím způsobem*

NE	Jmenovité hlasování stanovené v jednacím řádu zastupitelstva města.

Zpracoval	Ing. Lucie Paulusová, Finanční odbor
Projednáno s	PhDr. Lenka Kalousková, PhD., radní
Předkládá	Mgr. Filip Kořínek, starosta

Ředitelka ZŠ Černošice předkládá žádost o navýšení provozního příspěvku zřizovatele na rok 2024 o 100.000,- Kč na celkových 8.536.000,- Kč.

Prostředky budou použity na financování platu a souvisejících výdajů zaměstnance školy na pozici sociální pedagog na období od 1. 9. do 31. 12. 2024. Celkové výdaje na toto období činí 200.000,- Kč, rozdíl je dorovnán z fondu odměn školy.

Skutečnost, že pozice sociálního pedagoga není zatím legislativně ukotvena v zákoně o pedagogických pracovnících, má vliv i na omezené možnosti financování, neboť dotace MŠMT určená na financování škol a školských zařízení tuto pozici nezahrnuje, tedy není na ní finanční nárok. Asociace sociální pedagogů se snaží aktivně na tuto situaci upozorňovat a řešit (Otevřený dopis poslancům Poslanecké sněmovny ČR ze dne 25. 7. 2024, schůzka na MF ČR v průběhu měsíce srpna).

Náplní práce sociálního pedagoga je propojování školy a jiných subjektů, působí jako mediátor mezi školou, rodinou, ale i ostatními pedagogy. Cílovou skupinou jsou žáci školy, jejich rodiče a i samotní pedagogové (učitelé, asistenti pedagoga). Poskytuje sociální poradenství a sociální prevenci. Zajišťuje servis a péči pro žáky se speciálními vzdělávacími potřebami, s odlišným mateřským jazykem, pro žáky pocházejících z odlišného kulturního prostředí nebo z rodin se sociálním znevýhodněním.

Obsazení pozice sociálního pedagoga je pro školu klíčová, neboť bude částečně nahrazovat dlouhodobě neobsazenou pozici školního psychologa. Zároveň tento pracovník bude hlavním koordinátorem v programu KiVa (**Ki**usaamisen **Va**stainen „proti šikaně“), který se od 1. 9. 2024 ve škole rozbíhá. V rámci tohoto programu bude mít na starosti 7 KiVa týmů, tzv. KiVa kabinet (bezpečné a intimní útočiště pro děti, které se chtějí se svými problémy svěřit a potřebují pomoc), komunikaci, informování žáků, rodičů, pedagogů, zajištění všech potřebných podkladů pro práci 40 pedagogů (metodiky, pracovní listy). V dopoledních hodinách bude poskytovat podporu žákům během výuky, v odpoledních hodinách pak bude k dispozici i rodičům, kteří potřebují poradit či pomoci.

Tento výdaj není kryt rozpočtem, proto je zastupitelstvu současně předloženo ke schválení rozpočtové opatření č. 38. Prostředky jsou čerpány ze všeobecné rezervy.

Zastupitelstvu města je vyhrazeno rozhodovat o výši příspěvku zřízeným příspěvkovým organizacím. Původní výši příspěvku schválilo Zastupitelstvo města Černošice v rámci projednávání rozpočtu na rok 2024 a jeho následné navýšení ze dne 6. 3. 2024 – Z/13/3/2024.

KDO JE SOCIÁLNÍ PEDAGOG?

Sociální pedagog je, stejně jako výchovný poradce a metodik prevence, součástí školního poradenského pracoviště. Řeší různé obtíže, které se týkají vzdělávacího procesu dětí, žáků dané školy.

Vedle toho dále působí a pomáhá v rámci:

- propojení školy a rodiny,
- podpory pedagogů i vedení školy, podpory zákonným zástupcům dítěte,
- pomoci znevýhodněným žákům, pomoc s řešením sociální a finanční situace,
- primární a sekundární prevence.



S ČÍM SE NA „SOCPEDA“ MŮŽETE OBRÁTIT

Po dohodě s třídními učiteli či vedením školy, případně i z vlastní iniciativy, se lze na sociálního pedagoga obrátit, když:

- **má vaše dítě problémy s kolektivem, dalšími spolužáky či učiteli**, nezvládá či nemá vhodné podmínky pro domácí přípravu učiva, má výchovné a další vzdělávací obtíže, které mají vliv na školu, dále pokud potřebuje podporu, potřebuje řešit obtíže týkající se školy,

- **jako zákonní zástupci chcete zlepšit komunikaci s učiteli** při řešení obtíží či specifických problémů vašeho dítěte, potřebujete řešit situaci, která má vliv na chování či vzdělávání vašeho dítěte, potřebujete sociální terapii nebo poradenství,

- **kombinaci uvedeného či různé odchylky** týkající se začlenění dítěte do školského prostředí v souladu se školním řádem a společností,
- **pomoci s řešením sociální a finanční situace** vaší rodiny, která neblaze ovlivňuje vzdělávací proces vašeho dítěte.

MĚSTO ČERNOŠICE

USNESENÍ
Zastupitelstva města Černošice

číslo
ze dne

Název: Navýšení příspěvku zřizovatele pro ZŠ Černošice na rok 2024 - financování pozice sociálního pedagoga

Zastupitelstvo města Černošice

I. schvaluje

1. navýšení provozního příspěvku zřizovatele pro Základní školu Černošice, příspěvkovou organizaci, IČ: 61385158, Pod Školou 447, Černošice o 100.000,- Kč na rok 2024
2. rozpočtové opatření č. 38

II. ukládá

1. Finančnímu odboru
   1. informovat ředitelku ZŠ Černošice o přijatém usnesení

      Termín: 17.9.2024
   2. zveřejnit rozpočtové opatření č. 38 v souladu s právními předpisy

      Termín: 30.9.2024

Předkladatel: Mgr. Filip Kořínek, starosta

Tisk č. Z-1471/2024

Projednáno s PhDr. Lenka Kalousková, PhD., radní

Rozpočtové opatření č. 38

ZM 4. 9.
předkládá: FO

schv. orgán: Zastupitelstvo města Černošice **2024**

Pořadové číslo změny	č.dokl.	Komentář	Účet	§	Popis §	Položka	Popis položky	Nástroj	Zdroj	ÚZ	ORJ	ORG	Příjmy (Kč)	Výdaje (Kč)
74		ZŠ Černošice - navýšení provozního příspěvku zřizovatele	231	6409	Rezervy	5901	všeobecná rezerva			00 001	900	6409000000001		-100 000,00
		na rok 2024 - pozice sociálního pedagoga	231	3113	Základní školy	5331	neinvest. příspěvky PO			00 001	900	3113000000001		100 000,00

	Příjmy	Výdaje
Celkový přírůstek příjmů a výdajů:	0,00	0,00
Změna salda rozpočtu:		0,00

Základní škola Černošice, příspěvková organizace
Pod Školou 447, 252 28 Černošice
Tel: 251 001 601 email: zsc@zscernos.cz www.zscernosice.cz

Město Černošice
Karlštejnská 259
252 28 Černošice

V Černošicích 4. 7. 2024

Č.j.: 1. 8/204/2024

Vážený pane starosto, vážení členové zastupitelstva,

žádám Vás o schválení navýšení provozního příspěvku ZŠ o 100 000 Kč na pokrytí platu zaměstnance ZŠ na pozici **sociální pedagog** od 1. 9. 2024. Tato pozice není hrazena z MŠMT. Část platu bude pokryta z fondu odměn.

Vzhledem k tomu, že se stále nedaří obsadit pozici školního psychologa a od září 2024 začínáme s implementací prevence proti šikaně (KiVa), zavedení pozice sociálního pedagoga je pro nás zásadní.

Děkuji.

Mgr. Ludmila Zhoufová
Digitálně podepsal Mgr. Ludmila Zhoufová
Datum: 2024.07.04 12:35:27 +02'00'

Ludmila Zhoufová
ředitelka školy

MĚSTO ČERNOŠICE

Podklad pro zasedání zastupitelstva města

V Černošicích dne:	**4.9.2024**

Z-1473/2024	číslo schůze 17 / číslo bodu

Věc: Sloučení MŠ Barevný ostrov, příspěvkové organizace a MŠ Černošice, Topolská 518, příspěvkové organizace do jednoho právního subjektu

OBSAH

1. Košilka materiálu - Zastupitelstvo
2. Důvodová zpráva
3. Návrh usnesení

NE	Materiál obsahuje citlivé nebo osobní údaje podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů. *(Tento údaj je pouze informativní, příjemce materiálu je povinen s materiálem nakládat zákonu odpovídajícím způsobem*

NE	Jmenovité hlasování stanovené v jednacím řádu zastupitelstva města.

Zpracoval	Ing. Lucie Paulusová, Finanční odbor Mgr. Zuzana Bacíková, vedoucí odboru právního
Projednáno s	Rada města Černošice
Předkládá	Mgr. Filip Kořínek, starosta

Důvodová zpráva:

Rada města Černošice na svém jednání dne 24. 6. 2024 projednala možnost sloučení MŠ Barevný ostrov a MŠ Černošice, Topolská 518 do jedné příspěvkové organizace (při zachování detašovaného pracoviště v Topolské ulici) a doporučuje zastupitelstvu tento záměr schválit.

Návrh na sloučení obou organizací reaguje na kombinaci několika faktorů:

- dlouhodobé komplikace v zajištění nepedagogických pracovníků v MŠ Topolská, které ovlivnily její provoz v uplynulém školním roce a které přinášejí zvýšenou zátěž pedagogických i vedoucích pracovníků nucených zajišťovat ve zvýšené míře činnosti, které by neměly být standardní náplní jejich práce
- potřeba zajištění zastupitelnosti a dlouhodobé udržitelnosti personálního obsazení MŠ Topolská s ohledem na situaci na trhu práce a finanční možnosti školky
- dlouhodobá neefektivita samostatného provozu MŠ Topolská vzhledem k její nízké kapacitě (34 míst), která nenaplňuje ani velikost dvou standardních tříd a tím nedosahuje parametrů, na které jsou standardně vázány příspěvky od státu
- doporučení odborníků v oblasti školství nominovaných Českou školní inspekcí, kteří byli členy konkurzní komise při konkurzním řízení na vedoucí pracovní místo ředitele MŠ Topolská v červnu.
- koncepční plán MŠMT pro modernizaci školství a rozvoj vzdělávací soustavy ČR 2023-2027 (Strategie 2030^{+}), který má za jednu z priorit optimalizaci školské sítě (spojování ředitelství a tím zefektivnění rozhodovacích procesů, snížení celkové administrativní zátěže, sdílení nepedagogických pracovníků)
- potřeba snazší koordinace a spolupráce mezi městskými školkami například v oblasti využívání softwarových nástrojů, odborných služeb apod.

Opodstatněnost záměru je potvrzena i aktuálním vývojem, kdy je předložen k připomínkovému řízení návrh novely školského zákona, podle které by obce byly nuceny nejpozději do 1. ledna 2029 sloučit své školy (mateřské, základní, střední) tak, aby měly nejméně 200 žáků. Je sice pravděpodobné, že organizace měst a obcí (např. Sdružení místních samospráv) se k návrhu na povinné slučování postaví nesouhlasně a návrh nemusí být přijat, ale důvody jeho předložení v širším kontextu poukazují na potřebu vyšší efektivity řízení školských zařízení.

Uvedené racionalizační opatření povede k:

- vyšší ekonomické efektivitě provozování vzdělávacích činností, a to jak ve vazbě na financování ze státního rozpočtu (přímé, personální náklady), tak ve vazbě na městský rozpočet v oblasti provozních nákladů v oblasti administrativní, účetní, IT (výukový i provozní software), úklidu, údržby a oprav majetku, dalších nakupovaných dodávek a služeb
- snížení administrativní zátěže pro zřizovatele (sestavování rozpočtu a výhledu rozpočtu, veřejnosprávní kontroly, kontroly ČŠI, výkaznictví pouze jedné organizace)
- minimalizaci rozdílů v úplatách za vzdělávání a stravování
- zjednodušení, urychlení a plné elektronizaci zápisu do mateřské školy
- výhodnějšímu využití lidských zdrojů k zajištění provozu na obou pracovištích – vzájemná zastupitelnost při krátkodobé absenci zaměstnanců, optimální rozložení a využití pracovních úvazků, snížení nepedagogické a administrativní zátěže
- zajištění co nejvyšší kvality ve vzdělávání využitím možností širšího uplatnění a vzájemného sdílení zkušeností a znalostí většího počtu pedagogických pracovníků

- jednodušším přesunům dětí mezi pracovišti (zejména v případě uzavírky jednoho pracoviště z organizačních či technických důvodů, nebo během prázdninového provozu)
- možnosti využívání prostorů, pomůcek i dalšího materiálního vybavení jednoho pracoviště žáky a učiteli z jiného pracoviště
- obohacení a posílení obou základních linií stávajících školních vzdělávacích programů
- rozšíření možnosti a výběru pro děti navštěvovat zájmové kroužky původně organizované druhou MŠ
- možnosti optimálního a rovnoměrného naplnění tříd
- zabezpečení služeb stravování jedním externím subjektem v případě absence pracovníka zabezpečujícího službu stravování na odloučeném pracovišti
- zefektivnění možností čerpání dotačních titulů

Předpokládáme, že sloučení obou těchto organizací nebude mít žádný vliv na zákonné zástupce a ani na samotné žáky a bude mít minimální vliv na pracovníky obou subjektů. Kapacita školky nebude touto organizační změnou dotčena, prioritou je zachování kontinuity již nastaveného a ověřeného způsobu a formy vzdělávání a zachování nadstandardních aktivit dotčených škol.

Dle Zákona č. 250/2000 Sb. o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů zřizuje územní samosprávný celek příspěvkové organizace a dle § 27, odst. 9 může zřizovatel rozhodnout o jejich zrušení či sloučení. Sloučením nevzniká nový subjekt, ale jedna z původních organizací pokračuje ve své činnosti s tím, že převezme majetek, práva a závazky zaniklé organizace.

Navrhuje se sloučit MŠ Černošice, Topolská 518, příspěvkovou organizaci se sídlem Topolská 518, Černošice s MŠ Barevný ostrov, příspěvkovou organizací se sídlem Pod Ptáčnicí 2158, Černošice s tím, že MŠ Barevný ostrov, příspěvková organizace bude stanovena jako subjekt přejímající s odloučeným pracovištěm v ulici Topolská.

MĚSTO ČERNOŠICE

USNESENÍ
Zastupitelstva města Černošice

číslo
ze dne

Název: Sloučení MŠ Barevný ostrov, příspěvkové organizace a MŠ Černošice, Topolská 518, příspěvkové organizace do jednoho právního subjektu

Zastupitelstvo města Černošice

I. rozhoduje

1. dle ustanovení § 84 odst. 2 písm. d) zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve zněních pozdějších předpisů o sloučení příspěvkových organizací zřizovaných Městem Černošice Mateřské školy Barevný ostrov, příspěvkové organizace se sídlem Pod Ptáčnicí 2158, 252 28 Černošice, IČO 72550929 a Mateřské školy, Topolská 518, příspěvkové organizace, se sídlem Topolská 518, 252 28 Černošice, IČO 75008173 do jednoho právního subjektu, a to s účinností od 1. 7. 2025
2. zrušit organizaci Mateřskou školu, Topolská 518, příspěvkovou organizaci se sídlem Topolská 518, 252 28 Černošice, IČO 75008173 v souladu s ustanovením § 179, odst. 1, písm. a) zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon) ve znění pozdějších předpisů ke dni 30. 6. 2025
3. že přejímající organizací se stane Mateřská škola Barevný ostrov, příspěvková organizace se sídlem Pod Ptáčnicí 2158, 252 28, IČO: 72550929 Černošice od 1. 7. 2025
4. o schválení přechodu veškerých práv a závazků, včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů zrušené organizace Mateřské školy, Topolská 518, příspěvkové organizace se sídlem Topolská 518, 252 28 Černošice, IČO: 75008173 a veškerého majetku na přejímající organizaci Mateřskou školu Barevný ostrov, přspěvkovou organizaci se sídlem Pod Ptáčnicí 2158, 252 28 Černošice, IČO: 72550929 s účinností od 1. 7. 2025

II. schvaluje

zřízení místa poskytovaného vzdělávání a školských služeb (odloučeného pracoviště) Mateřské školy Barevný ostrov, příspěvkové organizace, Pod Ptáčnicí 2158, 252 28 Černošice, IČO: 72550929 na adrese Topolská 518, 252 28 Černošice od 1. 7. 2025

Předkladatel: Mgr. Filip Kořínek, starosta

Tisk č. Z-1473/2024

Projednáno s Rada města Černošice

III. ukládá

1. Finančnímu odboru

1. koordinovat veškeré úkony spojené se sloučením příspěvkových organizací MŠ Barevný ostrov a MŠ Černošice, Topolská 518

Termín: 30.6.2025

2. informovat ředitelky příspěvkových organizací MŠ Barevný ostrov a MŠ Černošice, Topolská 518 o přijatém usnesení

Termín: 18.9.2024

Mgr. Filip Kořínek, starosta
starosta

MĚSTO ČERNOŠICE

Podklad pro zasedání zastupitelstva města

V Černošicích dne:	**4.9.2024**

Z-1476/2024	číslo schůze 17 / číslo bodu

Věc: Rozpočtové opatření č. 42

OBSAH

1. Košilka materiálu - Zastupitelstvo
2. Důvodová zpráva
3. Návrh usnesení
4. Příloha

NE	Materiál obsahuje citlivé nebo osobní údaje podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů. *(Tento údaj je pouze informativní, příjemce materiálu je povinen s materiálem nakládat zákonu odpovídajícím způsobem*

NE	Jmenovité hlasování stanovené v jednacím řádu zastupitelstva města.

Zpracoval	Ing. Martina Šnoblová, Finanční odbor
Projednáno s	
Předkládá	Mgr. Filip Kořínek, starosta

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvu města je ke schválení předloženo rozpočtové opatření č. 42 zahrnující tyto změny:

Změna č. 82 – přijetí investiční dotace na projektovou dokumentaci pro akci „Nástavba a přístavba budovy A ZŠ Černošice“ z Fondu podpory včasné přípravy projektů EU Středočeského kraje a její přidělení do investiční rezervy města, protože související výdaje proběhly v minulých letech.

Změna č. 83 – v souvislosti s přijetím dotace na sociální práci Odboru sociálních věcí, zdravotnictví a školství došlo k uvolnění vlastních prostředků města, které s tímto převádějí do všeobecné rezervy.

Změna č. 84 – navýšení výdajů na likvidaci havárie vody v Mateřské škole Barevný ostrov. Prostředky převedené v červenci se ukázaly jako nedostatečné a jsou proto navýšeny z volných prostředků na výstavbu fotovoltaických elektráren, u kterých se realizace v letošním roce nepředpokládá a přesouvá se do příštího roku.

Změna č. 85 – zrušení původního odhadu příjmu dotace ÚSES, očekávaným ve schváleném rozpočtu, v souvislosti s přijetím této dotace ve skutečné výši, které byla v rozpočtu zohledněna na základě rozhodnutí zastupitelstva města č. Z/14/6/2024.

Změna č. 86 – navýšení výdajů sociálního fondu na benefity pro zaměstnance na základě přepočtu odhadované potřeby, které provedl personální úsek Odboru vedení města. Nejedná se o navýšení tvorby sociálního fondu.

Tímto rozpočtovým opatřením se snižují příjmy o 1.895.167,84 Kč, výdaje rozpočtu se snižují o 995.167,84 Kč, saldo rozpočtu se zvyšuje o 900.000,- Kč.

MĚSTO ČERNOŠICE

USNESENÍ
Zastupitelstva města Černošice

číslo
ze dne

Název: Rozpočtové opatření č. 42

Zastupitelstvo města Černošice

I. schvaluje

rozpočtové opatření č. 42 dle přílohy usnesení

II. ukládá

1. Finančnímu odboru
   1. zapracovat rozpočtové opatření č. 42 do rozpočtu

      Termín: 18.9.2024
   2. zveřejnit rozpočtové opatření č. 42 v souladu s právními předpisy

      Termín: 25.9.2024

Předkladatel: Mgr. Filip Kořínek, starosta

Tisk č. Z-1476/2024

Projednáno s

Rozpočtové opatření č. 42

ZM 4. 9.

předkládá: FO

schv. orgán: Zastupitelstvo města Černošice **2024**

Pořadové číslo změny	Komentář	Účet	§	Popis §	Položka	Popis položky	Nástroj	Zdroj	ÚZ	ORJ	ORG	Příjmy (Kč)	Výdaje (Kč)
82	Nástavba a přístavba budovy A ZŠ Černošice - přijetí invest.	231	xxxx		4222	inv. přijaté transfery z krajů			00 909	1100	1160	504 000,00	
	dotace na zpracování projektové dokumentace a přidělení	231	6409	Rezervy	6901	investiční rezerva			00 001	900	6409000000005		504 000,00
	do investiční rezervy (PD zaplacena v roce 2023)												
83	Uvolnění vlastních prostředků města do všeobecné rezervy	231	6171	Místní správa - úřad	5011	platy			13 015	300	6171030000001		-1 690 690,00
	v souvislosti s přijetím dotace na sociální práci	231	6171	Místní správa - úřad	5031	sociální pojištění			13 015	300	6171030000001		-419 291,00
		231	6171	Místní správa - úřad	5032	zdravotní pojištění			13 015	300	6171030000001		-152 162,00
		231	6409	Rezervy	5901	všeobecná rezerva			00 001	900	6409000000001		2 262 143,00
84	MŠ BO - havárie	231	3111	Mateřské školy	5171	opravy a udržování			00 001	1100	1216		1 300 000,00
		231	3633	Výstavba místních inž. sítí	6121	budovy, haly, stavby			00 001	1100	1169		-1 300 000,00
85	Zrušení původního odhadu dotace na ÚSES	231	xxxx		4116	neinv. dotace od stát.fondů	106	5	15 011	600	9012	-104 550,00	
		231	xxxx		4216	inv. dotace od stát.fondů	106	5	15 974	600	9012	-2 294 617,84	
	- proti investiční rezervě	231	6409	Rezervy	6901	investiční rezerva			00 001	900	6409000000005		-2 399 167,84
86	Navýšení rozpočtu na výdaje ze sociálního fondu	236	xxxx		8115	zapojení zůstatku fondu			00 001	900	6171090000000	900 000,00	
	na benefity	236	6171	Místní správa - úřad	5499	příspěvky ze soc. fondu			00 009	100	6171010000005		900 000,00

Celkový přírůstek příjmů a výdajů: -995 167,84 -995 167,84

Změna salda rozpočtu: 0,00

MĚSTO ČERNOŠICE

Podklad pro zasedání zastupitelstva města

V Černošicích dne:	**4.9.2024**

Z-1477/2024	číslo schůze 17 / číslo bodu

Věc: Doplnění projektu rekonstrukce ZŠ Komenského o přístavbu nové tělocvičny

OBSAH

1. Košilka materiálu - Zastupitelstvo
2. Důvodová zpráva
3. Návrh usnesení
4. Příloha k důvodové zprávě

NE	Materiál obsahuje citlivé nebo osobní údaje podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů. *(Tento údaj je pouze informativní, příjemce materiálu je povinen s materiálem nakládat zákonu odpovídajícím způsobem*

NE	Jmenovité hlasování stanovené v jednacím řádu zastupitelstva města.

Zpracoval	Mgr. Tomáš Jandura, Zastupitelstvo města Černošice Jitka Drahokoupilová, DiS., asistentka vedení města
Projednáno s	
Předkládá	Mgr. Tomáš Jandura, Zastupitelstvo města Černošice

Důvodová zpráva: Město chystá rekonstrukci ZŠ Komenského. Dle projektové dokumentace se jedná o zvýšení půdní nadezdívky a realizaci nové konstrukce krovu a střechy tak, aby bylo možné prostorově využít celou plochu třetího nadzemního podlaží. Projekt počítá ve třetím nadzemním podlaží s výstavbou třech nových tříd a rozšiřuje a doplňuje budovu o nové šatny, WC a výtah. Okolí školy bude upraveno do nových zpevněných povrchů a součástí stavby je i rekonstrukce oplocení a úprava pozice hlavního vstupu.
Technická zpráva projektu v bilanci uvádí kapacitu až 183 žáků – jedná se o teoretické množství žáků, které by obnášelo změnit hernu a počítačovou třídu na třídy trvale obsazené. Na toto množství jsou dle technické zprávy dimenzována nová WC a požárně bezpečnostní řešení stavby. Nicméně v současné době bude provozně počet žáků vycházet z počtu kmenových učeben, těch je celkem 5 po 24 žácích a k tomu 15 žáků z přípravné třídy (celkem tedy 135 žáků). Vzhledem k současnému trendu je pravděpodobné, že v budoucnu školu naplní až 183 žáků zmíněných v bilanci projektu.
V současné době škole ZŠ Komenského chybí odpovídající tělocvična. Projekt nepočítá s výstavbou nové tělocvičny, ale pouze s ponecháním stávající tělocvičny o velikosti 64,8 m2, která je nedostačující. Nová tělocvična by mohla být umístěna na severní straně školy spojená s budovou krčkem. Střecha tělocvičny by pak mohla sloužit v podstatě jako stávající venkovní hřiště.
Technická zpráva projektu uvádí orientační náklady stavby ve výši 65 milionů Kč. Pokud chce město školu zrekonstruovat a uvažuje s možností během rekonstrukce dočasně přestěhovat cca 135 žáků do náhradních prostor pravděpodobně modulárních kontejnerů, které by v uvažované možnosti stály před Penny Marketem po dobu 1- 2 let, je otázka, kdy v budoucnu se opět naskytne další příležitost pro vybudování tělocvičny, která by mohla sloužit nejen pro výuku, ale i pro mimoškolní aktivity a kroužky. V současné době město podalo žádost o vydání společného stavebního povolení.

MĚSTO ČERNOŠICE

USNESENÍ
Zastupitelstva města Černošice

číslo
ze dne

Název: Doplnění projektu rekonstrukce ZŠ Komenského o přístavbu nové tělocvičny

Zastupitelstvo města Černošice

I. souhlasí

s návrhem přepracování projektové dokumentace na „ZŠ Komenského -rekonstrukce střechy, dostavba učeben, výtahu a šaten – Komenského 77, 252 28 Černošice“, tak aby projekt ZŠ Komenského byl rozšířen o přístavbu nové větší tělocvičny

II. ukládá

1. Rada města Černošice

1. aby nechala přepracovat projekt „ZŠ Komenského - rekonstrukce střechy, dostavba učeben, výtahu a šaten – Komenského 77, 252 28 Černošice“, na který je v současné době podána žádost o vydání společného stavebního povolení. Dále, aby Rada města oslovila projekční firmu a zadala jí zpracování návrhu nové tělocvičny spojené se stávající budovou krčkem

Termín: 7.11.2024

Předkladatel: Mgr. Tomáš Jandura, Zastupitelstvo města Černošice

Tisk č. Z-1477/2024

Projednáno s

REVIZE č.: --	DATUM: -----
POPIS: --	

POLOHOPIS: LOKÁLNÍ / JTSK

VÝŠKOPIS: LOKÁLNÍ ±0,00 = 230,51 BPV

DOKUMENTACE JE DUŠEVNÍM VLASTNICTVÍM FIRMY CEDE Studio, s.r.o.

STUPEŇ:

DOKUMENTACE

PRO VYDÁNÍ SPOLEČNÉHO POVOLENÍ

Příloha č. 8 k vyhlášce č. 405/2017 Sb.

ZAKÁZKA: 22-177	**PARÉ:**
DATUM: 6. 10. 2023	
MĚŘÍTKO: --	
FORMÁT: --	
DATUM TISKU: 16. 1. 2024	
ARCHITEKTONICKÝ NÁVRH: Ing. Jan ICHA	CEDE Studio, s.r.o., MAŠINOVA 808/17, 182 00 PRAHA 8
GENERÁLNÍ PROJEKTANT: Ing. Martin PEKÁREK, Ing. Jan KLIMEŠ **ZODPOVĚDNÁ OSOBA GP:** Ing. Martin PEKÁREK	CIVIL ENGINEERING DESIGN STUDIO CEDE Studio, s.r.o., MAŠINOVA 808/17, 182 00 PRAHA 8
ZODPOVĚDNÁ OSOBA ČÁSTI: Ing. Martin PEKÁREK	CEDE Studio, s.r.o., KLIMENTSKÁ 22 110 00 PRAHA 1, TEL: 222 241 222
VYPRACOVAL: Ing. Jan ICHA	CEDE Studio, s.r.o., KLIMENTSKÁ 22 110 00 PRAHA 1, TEL: 222 241 222

ZADAVATEL PROJEKTU:

Město Černošice

Karlštejnská 259, 252 28 Černošice

ČERNOŠICE

STAVBA:

ZŠ Komenského - rekonstrukce střechy, dostavba učeben, výtahu a šaten,

- Komenského 77, 252 28 Černošice -

ZÁKLADNÍ ŠKOLA ČERNOŠICE příspěvková organizace

ČÁST DOKUMENTACE: SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA	**Č. ČÁSTI:** B
NÁZEV VÝKRESU: SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA	**Č. VÝKRESU:** B-STZ

uloženo:
30.10.2023 08:40

Vyhláška č. 405/2017 Sb.

Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění vyhlášky č. 62/2013 Sb., a vyhláška č. 169/2016 Sb., o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr

ČÁST PRVNÍ - Změna vyhlášky o dokumentaci staveb
ČÁST DRUHÁ - Změna vyhlášky o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr
ČÁST TŘETÍ - ÚČINNOST

405
VYHLÁŠKA
ze dne 24. listopadu 2017,
kterou se mění vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění vyhlášky č. 62/2013 Sb., a vyhláška č. 169/2016 Sb., o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr
Ministerstvo pro místní rozvoj stanoví podle § 193 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 225/2017 Sb., a § 92 odst. 1 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek:

Příloha č. 8 k vyhlášce č. 499/2006 Sb.
Rozsah a obsah dokumentace pro vydání společného povolení

B Souhrnná technická zpráva

B.1 Popis území stavby

a) charakteristika území a stavebního pozemku, zastavěné území a nezastavěné území, soulad navrhované stavby s charakterem území, dosavadní využití a zastavěnost území,

Území je zastavěné, převážně rodinnými solitérními domy umístěnými v zahradách. Komunikace jsou zpevněné asfaltované.
Pozemek je ve svahu.



b) údaje o souladu stavby s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, včetně informace o vydané územně plánovací dokumentaci,

Stavební pozemek je v platném územním plánu veden jako:
OV: plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura



OV PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Znění územního plánu:

17. OV: plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura

Hlavní využití:
*• stavby a pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro veřejnou správu**, vzdělávání a výchovu, tělovýchovu a sport**, ochranu obyvatelstva, kulturu, zdravotní a sociální služby, péči o rodinu.*

Přípustné využití:
• stavby a pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum.
*• **služební byt (například byt správce)** jako součást hlavní stavby do max. 20 % podlahových ploch stavby, o výměře maximálně 100 m2*
• vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím plochy
• veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, parky, prostory přístupné každému bez omezení)
• nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
• nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

Nepřípustné využití:
• veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití (například stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, výroba, zemědělství, apod.).
• veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují či zhoršují užití sousedních staveb, pozemků nebo ploch, a životního prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

• podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku

• odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami

• plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné

• změny dokončených staveb spočívající v navýšení kapacity stavby nebo navýšení dopravy v klidu jsou možné, pokud podmínky prostorového uspořádání splní stavba na zastavěném stavebním pozemku jako celek

• Podmínky pro stavby občanského vybavení pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, tělovýchovu a sport, ochranu obyvatelstva, kulturu, zdravotní a sociální služby, péči o rodinu:

- hlavní stavby mohou mít nejvýše tři nadzemní podlaží a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno

- maximální přípustná výška staveb hlavních musí být přizpůsobena výšce okolní stávající zástavby

• Podmínky pro ostatní stavby:

- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %

- hlavní stavby mohou mít nejvýše tři nadzemní podlaží nebo dvě nadzemní podlaží a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno

- maximální výška hlavních staveb je 10,5 m

- maximální výška vedlejších staveb je 5 m.

• Omezení hlavního a přípustného využití a podmínek prostorového uspořádání:

- pokud je na ploše občanského vybavení ve výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací nebo v textové části g) a h) tohoto opatření obecné povahy uvedeno konkrétní určení (konkrétní druh) veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření (například mateřská škola), nelze v této funkční ploše umisťovat nebo povolovat jinou stavbu jmenovanou v hlavním nebo přípustném využití, která neodpovídá tomuto konkrétnímu určení nebo druhu, dříve, než bude prokázáno, že předmětná plocha je užívána pro stanovené konkrétní určení v potřebném rozsahu a bez závad. Tato podmínka neplatí pro stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Navrhovaná rekonstrukce střechy a podkroví je plně v souladu s územním plánem, počet podlaží odpovídá – tři nadzemní podlaží. Územní plán povoluje i přidané podkroví, v předmětné stavbě je však pouze prostor krovu, který není samostatným podlažím.
Zvýšení stavby je pouze 0,5 metru, což je vůči terénu u vstupu navýšení zhruba o 3,4%.

Záměr se neposuzuje s cíli a úkoly územního plánování, protože na lokalitu je vydán územní plán, se kterým je záměr v souladu, není znám žádný platný předpis, který by definoval „cíle a úkoly územního plánování“.

c) informace o vydaných rozhodnutích o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území,

Bez výjimek.

d) informace o tom, zda a v jakých částech dokumentace jsou zohledněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů,

Bude doplněno po zisku podmínek / doplněno.

e) výčet a závěry provedených průzkumů a rozborů - geologický průzkum, hydrogeologický průzkum, stavebně historický průzkum apod.,

Geologický průzkum potvrdil záměr založení na mikropilotách, z důvodů zejména šikmého svahu.

f) ochrana území podle jiných právních předpisů1),
Není známá žádná ochrana podle jiných právních předpisů.

g) poloha vzhledem k záplavovému území, poddolovanému území apod.,
Stavba se nenachází v poddolovaném ani záplavovém území.

h) vliv stavby na okolní stavby a pozemky, ochrana okolí, vliv stavby na odtokové poměry v území,
Stavba nemá vliv na okolní stavby a pozemky, na odtokové poměry a ani na přilehlé okolí.

i) požadavky na asanace, demolice, kácení dřevin,
Asanace nejsou požadovány.
Demolice bude provedena od stropu nad 2.NP, bude demolován celá krov, střecha a komíny od podlahy 3.NP.
Kacení dřevin není požadováno. Budou pouze pročištěné travnaté plochy od náletových výrašků.

j) požadavky na maximální dočasné a trvalé zábory zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkce lesa,
Trvalý zábor pozemku je dán samotnou dostavbou šaten a výtahu. Dočasné zábory jsou nutné pro výstavbu krovu, a to ze strany ulice, kde bude umístěna manipulační technika typu autojeřáb. Kolem objektu bude vystavěno lešení.

k) územně technické podmínky - zejména možnost napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, možnost bezbariérového přístupu k navrhované stavbě,
Stávající řešení beze změny. Na západní straně pozemku bude vybudován chodník a branka do plotu, bude tak z veřejného chodníku umožněn bezbariérový přístup.

l) věcné a časové vazby stavby, podmiňující, vyvolané, související investice,
Před zahájením stavby musí proběhnout příprava pro umístění mechanizace v ulici, bude provedeno opatření na ochranu stromořadí, přes které bude probíhat zdvih prvků krovů na budovu, respektive demontáž stávajícího krovu.

m) seznam pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých se stavba umísťuje a provádí,
Stavba je umístěna a realizována na pozemcích v:
Obec: Černošice [539139] ; Katastrální území: Černošice [620386]

<u>Pozemky, na kterých je stavba umístěna:</u>
Vlastní objekt a zpevněné plochy: 74, 75

<u>Pozemky dotčené stavbou – dočasný zábor:</u>

90/1; 396/29

n) seznam pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých vznikne ochranné nebo bezpečnostní pásmo..

Není předmětem projektu, OP nevznikají;

B.2 Celkový popis stavby

B.2.1 Základní charakteristika stavby a jejího užívání

a) nová stavba nebo změna dokončené stavby; u změny stavby údaje o jejich současném stavu, závěry stavebně technického, případně stavebně historického průzkumu a výsledky statického posouzení nosných konstrukcí,
Stávající stavba. Současný stav stavby je hodnocen jako dobrý a lze na něm provést rekonstrukci krovu. Na základě statického posouzení bylo rozhodnuto, že bude vyměněn strop nad 2.NP a z části nad 1.NP.

b) účel užívání stavby,
Objekt včetně nového podkroví – 3NP slouží pro výuku základní školy, částečně tak rozšiřuje funkční podlahovou plochu v 1.NP a 3.NP.

c) trvalá nebo dočasná stavba,
Trvalá stavba.

d) informace o vydaných rozhodnutích o povolení výjimky z technických požadavků na stavby a technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání stavby,
Bez výjimek.

e) informace o tom, zda a v jakých částech dokumentace jsou zohledněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů,
Bez podmínek.

f) ochrana stavby podle jiných právních předpisů1),
Bez ochrany.

g) navrhované parametry stavby - zastavěná plocha, obestavěný prostor, užitná plocha, počet funkčních jednotek a jejich velikosti apod.,

Plocha podlaží (m2)
1.NP – 527
2.NP - 427
3.NP – 435

Celkem 7 tříd s kapacitou 24 dětí a jedna přípravná třída s 15 dětmi.

Celkem 3x sociální zázemí pro žáky a 3x pro učitele. Celkem tři kabinety a jedna poradna. Jedna tělocvična, kuchyň a jídelna. 3x sklad učebních pomůcek.
Jeden osobní výtah.

Bilance žáků

Celkem 183 žáků – jedná se o teoretické množství, kdyby v budoucnu došlo k nutnosti změnit hernu a počítačovou třídu na třídy trvale obsazené. Na toto množství jsou dimenzovaná Wc a požárně bezpečnostní řešení stavby.

Provozně bude počet žáků vycházet z počtu kmenových učeben, těch je celkem 5 po 24 žácích, tedy 120 žáků, k tomu 15 žáků z přípravné třídy.

Tedy provozně je počet žáků:

135 žáků

Celkem je navrženo 10 pracovních míst pro učitele a 2 místa v poradně, současnost však bude nižší. Pro 6 trvalých tříd bude přítomno 6 učitelů a jeden pracovník poradny. Je uvažováno s dočasným krátkodobým působením 1 speciality na IT atd.

Celkem je počítáno s 2 osobami na výdej jídel.

Posouzení kapacity WC na teoretické maximum obsazení školy

POSOUZENÍ POČTU WC
ŠKOLA CELKOVĚ

POČET ŽÁKŮ:				
STÁVAJÍCÍ UČEBNA 1.NP	24			
STÁVAJÍCÍ UČEBNY 2.NP	15	24	24	24
NOVÉ UČEBNY 3.NP	24	24	24	
ŽÁKŮ CELKEM	**183**			

POČET ZAŘIZOVACÍCH PŘEDMĚTŮ VE ŠKOLE:						
	DÍV-WC	DÍV-UM	DÍV-HK	CHL-WC	CHL-UM	CHL-PIS
1.NP	2	2	1	1	1	2
2.NP	2	2		2	2	3
3.NP	3	2	1	2	2	2
CELKEM	**7**	**6**	**2**	**5**	**5**	**7**

POŽADAVKY			
1 UMYVADLO	NA	20	ŽÁKŮ
1 WC	NA	20	DÍVEK
1 HK	NA	80	DÍVEK
1 PISOÁR	NA	20	CHLAPCŮ
1 WC	NA	20	CHLAPCŮ

POSOUZENÍ				
	CELKEM	DÍVKY	CHLAPCI	
CELKEM	183	91	92	
DÍVKY – WC		**5**		**OK**
DÍVKY – UMYVADLO		**5**		**OK**
HYGIENICKÁ KAB.		**2**		**OK**
CHLAPCI – WC			**5**	**OK**
CHLAPCI – UMYVADLO			**5**	**OK**
CHLAPCI - PISOÁRY			**5**	**OK**

h) základní bilance stavby - potřeby a spotřeby médií a hmot, hospodaření s dešťovou vodou, celkové produkované množství a druhy odpadů a emisí, třída energetické náročnosti budov apod.,

Voda – stávající spotřeba
Plyn – stávající spotřeba
Elektrická energie – stávající spotřeba navýšená o sezónní chlazení
Dešťová voda – stávající řešení
Produkce odpadů - stávající.
Emise – z vytápění stávajícím plynovým čerpadlem, beze změny

i) základní předpoklady výstavby - časové údaje o realizaci stavby, členění na etapy,
Stavba bude prováděna po dobu 6 měsíců
Etapy:

- Přípravné práce, provizorní zastřešení.
- Demoliční a bourací práce.
- Rekonstrukce stropu, provizorní zastřešení.
- Šatny, dostavba výtahu.
- Krov
- Střešní plášť.
- Výtah.
- Kompletační konstrukce.
- Instalace.
- Dokončovací práce.
- Fasáda.

j) orientační náklady stavby.
65.000.000,- Kč

B.2.2 Celkové urbanistické a architektonické řešení

a) urbanismus - územní regulace, kompozice prostorového řešení,
b) architektonické řešení - kompozice tvarového řešení, materiálové a barevné řešení.

B.2.3 Celkové provozní řešení, technologie výroby

Nová střecha je tvarově obdobná se střechou původní. Nová střecha je valbová, doplněná o dva vikýře do dvora a jeden pultový vikýř do ulice. Střecha je zvýšená v hřebeni a v okapní hraně, kde je navýšení tvořené formou mansardy. Povrch je tvořen TiZn plechovou falcovanou krytinou.
Strop nad 2.NP bude nový, strop nad 1.NP v místě sociálek bude nový. Provedeno z ocelobetonové konstrukce a deskového obložení podhledu.
Fasáda, omítka je převážně světlá – tzv holubí šeď, zrnitosti 1,5 – 2,0 mm, lokálně doplněná o tmavší plochy, v principu beze změny. Finální fasádní nátěr bude kompletně proveden nový.

Provozní řešení objektu odpovídá základní škole, rekonstrukce ho pouze optimalizuje a rozšiřuje o nové šatny a nový výtah. Sociální zázemí je přeřešeno.
Do školy jsou nově navrženy dva vstupy přes dvě nové šatny.
Okolí školy je upraveno do nových zpevněných povrchů. Součástí je i rekonstrukce oplocení a úprava pozice hlavního vstupu.

B.2.4 Bezbariérové užívání stavby

Zásady řešení přístupnosti a užívání stavby osobami se sníženou schopností pohybu nebo orientace včetně údajů o podmínkách pro výkon práce osob se zdravotním postižením.

Nově je objekt napojen bezbariérovým chodníčkem z ulice až do šatny, přes kterou je možný pohyb po celém 1.NP, 2 a 3.NP je přístupné výtahem. V 1.NP je WC pro hendikepované.

B.2.5 Bezpečnost při užívání stavby

Bezpečnost užívání objektu je zajištěna pomocí bezpečnostních prvků, jako jsou zábradlí, madla, označení prvního schodišťového stupně, zajištění indexů skluzu.
Střecha je šikmá, nezabezpečená z hlediska pohybu osob, nutno řešit provozním opatřením. Na střešeu u výlezu bude kotevní bod a stupně. Výlez na střechu tak bude zabezpečen zámkem proti přístupu nepovolaným osobám.

B.2.6 Základní charakteristika objektů

a) stavební řešení,
b) konstrukční a materiálové řešení,
Stěny – keramická tvarovka.
Příčky– montované sádrokartonové.
Příčky mezi třídami – dvojité montované sádrokartonové.
Fasáda – kontaktní zateplovací plášť s omítkou, zateplení z vaty.
Střecha šikmá – plech na bednění s tepelnou izolací z minerální a kamenné vlny.
Podlahy – lehké plovoucí s instalační vrstvou z EPS kročejovou vrstvou z vaty, plovoucí vrstva z desek CVL.
Okna ve fasádě a v uličním vikýři – rám plastový bílý, s izolačním zasklením.
Okna střešní – plastová s oplechováním z exteriéru

c) mechanická odolnost a stabilita.
Mechanická odolnost a stabilita jsou zajištěny použitím nosných prvků ze zdiva a železobetonových věnců, stropních beton ocelových desek a vlastní zděnou konstrukcí šaten.
Stropy jsou ocelobetonové, stažené věnci.
Šikmá střecha je pak provedená v kombinací trámů ze dřeva a rámů z oceli, včetně ocelových vaznic.

B.2.7 Základní charakteristika technických a technologických zařízení

a) technické řešení,
b) výčet technických a technologických zařízení.

D14a – Kanalizace splašková
Stávající kanalizace bude převážně nová. Odvětrání bude protaženo nad střechu.

D14a – Kanalizace dešťová
Stávající kanalizace bude v rámci demolice předělaná. Bilance beze změny.

D14a – Vodovod

Stávající vodovod bude převážně nový. Zásobník TV bude elektrický. V třídách a WC bude omezená maximální teplota vody dle vyhlášky.

D14b – Vzduchotechnika

Bude navrženo podtlakové odvětrání WC nad střechu. Ostatní prostory budou větrané přirozeně okny.

D14c – Topení

Stávající systém je zachován. Zdroj – tepelné čerpadlo + záložní plynový kotel, je vyhovující, i z hlediska rezervy pro budoucí možné šatny. Topení bude zajištěno radiátory, převážně pod okny. Regulace teploty pomocí hlavic na topení.

D14d – Chlazení

Navrženo pouze pro učebny ve 3.NP, kabinet ve 3.NP, poradnu ve 3.NP a sborovnu ve 2.NP, exteriérová jednotka bude v kapse ve dvoře vedle tepelného čerpadla, rozvody budou po fasádě. Chlazení bude přímé, typově multisplit, vnitřní jednotky budou v místnostech na stropě, nebo na stěně.

D14f – Elektroinstalace silnoproud

Bude provedeno napojení z hlavního rozvaděče a přes podružné rozvaděče budou zřízeny zásuvkové a světelné okruhy a prvky a to i v prostoru krovu. Ovládání světel bude automatem s manuálním nadřazením.
Venkovní stínění střešních oken – elektricky.
Venkovní stínění hlavních oken – elektricky.

D14f – Ochrana před účinky blesku

Jímací soustava
Ochrana před bleskem bude provedena v souladu s ČSN EN 62305 ed.2 - Ochrana před bleskem. Svody budou nové vedené po fasádě. Na střeše bude provedena soustava jímacích bodů. Zemnící soustava bude nová, předpokládá se pásek doplnění zemnícími tyčemi.

D14g – Elektroinstalace slaboproud

Datové napojení, SK:
Bude provedena LAN síť pro počítačovou učebnu, RACK bude ve skladu. Třídy budou vybaveny přípojkami LAN a HDMI pro osazení a propojení projektorů nebo televizí, případně jiných multimediálních prvků, vždy s katedrou profesora.
Zvonky, rozhlas:
Školní zvonek bude umístěn na chodbě. Zvonek od dveří bude doplněn do herny a do poradny. provedeno jako videotelefony.
Školní rozhlas bude zaveden do každé třídy.
Zvonek a videotelefon bude umístěn i na vstupech do šatny, vstup personálu, bezbariérovou branku a hlavní bránu. Budou napojeny venkovní vitríny na slaboproud pro možnost osazení displejů.

B.2.8 Zásady požárně bezpečnostního řešení

Střecha - tepelná izolace z minerální a kamenné vaty, krytina plech na bednění
Fasáda – tepelná izolace z kamenné vaty

Únik je přes schodiště, které je navrženo jako CHUC-A větrané okny.

Stupeň požární bezpečnosti - III.SPB
Požární odolnost stavebních konstrukcí - 30 min.
Požární úseky jsou nové, třídy jsou zpravidla samostatný úsek, oddělený dveřmi od schodiště. Třídy a kabinety jsou od schodiště oddělené požárními dveřmi.
EPS, SHZ a SOZ se nepožaduje.

Dveře mezi šatnami a chodbou jsou protipožární, jsou otevřené pomocí stavěče s elektromagnetem, který je otevřený v případě napětí. Dveře zavře mechanický koordinátor na základě stisku tlačítka, nebo pokynu požárního čidla.

Nouzové osvětlení - ano

B.2.9 Úspora energie a tepelná ochrana

Objekt je zateplen izolací 180 mm na fasádě, střecha je zateplená izolací EPS / vata 240 a 300 mm. Těmito opatřeními je zajištěna tepelná ochrana před chladem a i před horkem. Proti přehřívání je zajištěno exteriérové stíněním oken venkovními elektrickými žaluziemi.

B.2.10 Hygienické požadavky na stavby, požadavky na pracovní a komunální prostředí

Zásady řešení parametrů stavby - větrání, vytápění, osvětlení, zásobování vodou, odpadů apod., a dále zásady řešení vlivu stavby na okolí - vibrace, hluk, prašnost apod.

Větrání je zajištěno okny přirozeně a podtlakově ve WC..
Vytápění je centrální pomocí plynového čerpadla.
Zásobování vodou je z městského vodovodu.
Splaškové odpadní vody jsou napojené na obecní kanalizaci do současné přípojky.
Stavba není zdrojem vibrací, hluku ani prašnosti.

B.2.11 Zásady ochrany stavby před negativními účinky vnějšího prostředí

a) ochrana před pronikáním radonu z podloží,
Nenavrhuje se.

b) ochrana před bludnými proudy,
Nenavrhuje se.

c) ochrana před technickou seizmicitou,
Nenavrhuje se.

d) ochrana před hlukem,
Nenavrhuje se.

e) protipovodňová opatření,
Nenavrhuje se.

f) ostatní účinky - vliv poddolování, výskyt metanu apod.
Nenavrhuje se.

B.3 Připojení na technickou infrastrukturu

a) napojovací místa technické infrastruktury,
b) připojovací rozměry, výkonové kapacity a délky.
Připojení je stávající.

B.4 Dopravní řešení

a) popis dopravního řešení včetně bezbariérových opatření pro přístupnost a užívání stavby osobami se sníženou schopností pohybu nebo orientace,
Není předmětem.

b) napojení území na stávající dopravní infrastrukturu,
Není předmětem.

c) doprava v klidu,
Není předmětem.

d) pěší a cyklistické stezky.
Není předmětem.

B.5 Řešení vegetace a souvisejících terénních úprav

a) terénní úpravy,
Není předmětem.

b) použité vegetační prvky,
Není předmětem.

c) biotechnická opatření.

Není předmětem.

B.6 Popis vlivů stavby na životní prostředí a jeho ochrana

a) vliv na životní prostředí - ovzduší, hluk, voda, odpady a půda,
Bez významného vlivu. Hluk z chladících jednotek je omezen tím, že zdroj je ve sníženém dvorku, provoz bude navíc jen v době výuky přes den, tedy od 10:00 do 17:00.

b) vliv na přírodu a krajinu - ochrana dřevin, ochrana památných stromů, ochrana rostlin a živočichů, zachování ekologických funkcí a vazeb v krajině apod.,
Bez vlivu.

c) vliv na soustavu chráněných území Nátura 2000,
Bez vlivu.

d) způsob zohlednění podmínek závazného stanoviska posouzení vlivu záměru na životní prostředí, je-li podkladem,
Není podkladem.

e) v případě záměrů spadajících do režimu zákona o integrované prevenci základní parametry způsobu naplnění závěrů o nejlepších dostupných technikách nebo integrované povolení, bylo-li vydáno,
Není záměrem.

f) navrhovaná ochranná a bezpečnostní pásma, rozsah omezení a podmínky ochrany podle jiných právních předpisů.
Nejsou navrhovaná.

V případě, že je dokumentace podkladem pro společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, neuvádí se informace k bodům a), b), d) a e), neboť jsou součástí dokumentace vlivů záměru na životní prostředí.

B.7 Ochrana obyvatelstva

Splnění základních požadavků z hlediska plnění úkolů ochrany obyvatelstva.
Není předmětem.

B.8 Zásady organizace výstavby

a) potřeby a spotřeby rozhodujících médií a hmot, jejich zajištění,
Elektrická energie – 500 - 2.000 kWh / měsíc
Voda – záměsová, dle technologie

b) odvodnění staveniště,
Není předmětem.

c) napojení staveniště na stávající dopravní a technickou infrastrukturu,
Dopravně bude stavba napojena v pozici stávajícího vjezdu z ulice Komenského a dále dvěma přilehlými vjezdy na pozemek. Elektrická energie bude vzata ze staveništního rozvaděče napojeného na elektřinu objektu stavebníka. Voda bude napojena objektu stavebníka.

d) vliv provádění stavby na okolní stavby a pozemky,
Stavba bude mít přijatelně negativní vliv na okolí. Určitá prašnost a hluk v pracovní době, případně v době od 6:00 do 22:00. V důsledku stavby naroste krátkodobě doprava v okolních a přilehlých ulicích.

e) ochrana okolí staveniště a požadavky na související asanace, demolice, kácení dřevin,
Kolem staveniště bude plot sítí, případně bude využit stávající plot. Lešení bude se sítí. Prašné procesy venku budou dělány jen v době mírného, nebo žádného větru. Velmi hlučné práce budou dělány od 8.00 do 18:00.

f) maximální dočasné a trvalé zábory pro staveniště,
Zábory budou prováděny pro realizaci fasády a pro montáž krovu autojeřábem. Celkově po dobu max. 3 měsíce.

g) požadavky na bezbariérové obchozí trasy,
Nebude dotčen stávající stav.

h) maximální produkovaná množství a druhy odpadů a emisí při výstavbě, jejich likvidace,
Maximální množství stavebních odpadů: 200 m3
Nakládání s odpady se řídí právním předpisem.

i) bilance zemních prací, požadavky na přísun nebo deponie zemin,
Bez zemních prací.

j) ochrana životního prostředí při výstavbě,
Dojde k ovlivnění okolních staveb v důsledku hluku, vibrací a prašnosti ze stavebních prací, nicméně za použití potřebných opatření nebude vliv negativní. Předpokladem je používání mechanizace pouze v hodinách 8:00 – 18:00 mimo svátky, neděle a soboty, stejně tak budou omezeny velmi hlučné práce obecně. Prašnost bude omezována kropením a přikrýváním bouraného materiálu kotvenými plachtami.
Před výjezdem automobilů ze staveniště bude provedeno jejich očištění, navazující komunikace bude očišťována mechanicky a vodou.

k) zásady bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi,
Bezpečnost a ochrana zdraví při práci
BOZP bude řešeno zhotovitel v těchto oblastech:

- management a řízení rizik (vyhledání a hodnocení rizik, kategorizace),
- technické a organizační požadavky na pracovní prostředí, na organizaci práce a na pracovní postupy,

- školení zaměstnanců,
- poskytování osobních ochranných pracovních prostředků, mycích, čisticích a dezinfekčních prostředků a ochranných nápojů,
- zakázané práce a pracoviště (obecně zakázané práce a práce a pracoviště zakázané některým skupinám zaměstnanců),
- bezpečnost technických zařízení (vyhrazených, tzn. elektrických, plynových, tlakových a zdvihacích, ale i ostatních),
- hygienu práce,
- pracovně-lékařské služby (kontroly pracovišť, zdravotní prohlídky zaměstnanců atd.),
- ergonomii,
- bezpečnostní značení a signály,
- řešení pracovních úrazů a nemoci z povolání.

1) úpravy pro bezbariérové užívání výstavbou dotčených staveb,
Nebudou dotčeny stavby ve smyslu bezbariérového užívání.

m) zásady pro dopravní inženýrská opatření,
U vjezdu na staveniště budou umístěny dopravní přenosné značky, upozorňujíc na probíhající stavbu a snižující maximální povolenou rychlost.

n) stanovení speciálních podmínek pro provádění stavby - provádění stavby za provozu, opatření proti účinkům vnějšího prostředí při výstavbě apod.,
Stavba nebude prováděna za provozu školy.
Bude nutné zbudovat provizorní zastřešení po dobu demolice krovu a střechy a výstavby stropů. Na nově provedené stropy bude provedena dočasná hydroizolace, která bude odvodněna do stávajících svodů na fasádě.

o) postup výstavby, rozhodující dílčí termíny.
Výstavba bude trvat 12 měsíců

- Přípravné práce, provizorní zastřešení.
- Demoliční a bourací práce.
- Rekonstrukce stropu, provizorní zastřešení, šatny.
- Krov
- Střešní plášť.
- Kompletační konstrukce.
- Instalace.
- Dokončovací práce.
- Fasáda.

B.9 Celkové vodohospodářské řešení

Není předmětem projektu.

MĚSTO ČERNOŠICE

Podklad pro zasedání zastupitelstva města

V Černošicích dne:	**4.9.2024**

Z-1474/2024	číslo schůze 17 / číslo bodu

Věc: Kupní smlouva č. 378/2024, pozemky u Radotínské ulice, Nad Statkem a Jižní

OBSAH

1. Košilka materiálu - Zastupitelstvo
2. Důvodová zpráva
3. Návrh usnesení
4. Příloha
5. Příloha
6. Příloha k důvodové zprávě

NE	Materiál obsahuje citlivé nebo osobní údaje podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů. *(Tento údaj je pouze informativní, příjemce materiálu je povinen s materiálem nakládat zákonu odpovídajícím způsobem*

ANO	Jmenovité hlasování stanovené v jednacím řádu zastupitelstva města.

Zpracoval	Veronika Roubícková, Odbor investic a správy majetku Jiří Jiránek, vedoucí odboru investic a správy majetku
Projednáno s	Finanční odbor
Předkládá	Ing. Petr Wolf, Rada města Černošice

Důvodová zpráva:

Jedná se o strategický nákup, který městu zabezpečí vlastnictví pozemků okolo vrtů v Radotínské ulici. Dále město získá pozemek pod komunikací Nad Statkem - Jižní. Znaleckým posudkem pí Kopecké byla určena kupní cena ve výši 350 Kč/m2 za komunikace a 110 Kč/m2 za ostatní plochy, dohodou smluvních stran je výsledná cena za koupi pozemků 350 Kč/m2 pod komunikacemi a 119 Kč/m2 ostatních ploch.

MĚSTO ČERNOŠICE

USNESENÍ
Zastupitelstva města Černošice

číslo
ze dne

Název: Kupní smlouva č. 378/2024, pozemky u Radotínské ulice, Nad Statkem a Jižní

Zastupitelstvo města Černošice

I. schvaluje

1. kupní smlouvu č. 378/2024 mezi městem Černošice a společností Sekce8, s.r.o, IČO: 24218804, sídlem: Praha 5 - Radotín, Vrážská 100/12a, PSČ: 153 00, kterou město odkoupí do svého vlastnictví pozemky parc.č. 111/32, parc.č. 4288/4, parc.č. 4181/7, parc.č. 4182/26 a parc.č. 4282/2 všechny v obci a k. ú. Černošice za částku 9.470.279,-Kč dle přílohy č. 1 tohoto usnesení
2. rozpočtové opatření č. 43 dle přílohy č. 2 tohoto usnesení

II. ukládá

1. Odboru investic a správy majetku
   1. realizovat usnesení dle bodu I.1

   Termín: 25.9.2024
2. Finančnímu odboru
   1. zapracovat rozpočtové opatření č. 43 do aktuálního rozpočtu r. 2024 a zveřejnit v souladu se zákonem

   Termín: 20.9.2024

Mgr. Filip Kořínek, starosta
starosta

Předkladatel: Ing. Petr Wolf, Rada města Černošice

Tisk č. Z-1474/2024

Projednáno s Finanční odbor

ČERNOŠICE

Evidenční číslo smlouvy **378/2024**

Kupní smlouva

uzavřená dle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Smluvní strany:

Sekce8, s.r.o.
zastoupena: Ing. Martinem Schwarzem, jednatelem
sídlem: Praha – Radotín, Vrážská 100/12a, PSČ: 153 00
IČO: 24218804
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 189748
Bankovní spojení, číslo účtu: 345404801/0300

na straně jedné (dále jen „**Prodávající**“)

a

Město Černošice
zastoupeno: Mgr. Filipem Kořínkem, starostou
sídlem: Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
IČO: 00241121

na straně druhé (dále jen „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující společně dále jen „**Smluvní strany**“ a/nebo jednotlivě jen „**Smluvní strana**“)

u z a v í r a j í

níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Kupní smlouvu
(dále také jako „**smlouva**“).

Článek I.
Prohlášení prodávající

Prodávající prohlašuje, že je výlučným a neomezeným vlastníkem **pozemků parc. č. 111/32** o výměře 1 020 m^2**, parc. č. 4288/4** o výměře 48 m^2, **parc. č. 4181/7** o výměře 977 m^2, **parc. č. 4182/26** o výměře 64 519 m^2 a **parc. č. 4282/2** o výměře 10 945 m^2**,** všechny **v obci a k. ú. Černošice**, zapsaných na **LV č. 10657** u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – západ (dále také jen „**Pozemky**“).

Článek II.
Předmět převodu, kupní cena

1. Prodávající touto smlouvou prodává a Kupující kupuje Pozemky blíže specifikované v článku I. této smlouvy za kupní cenu uvedenou čl. II. odst. 2 této smlouvy. Kupující

přijímá Pozemky blíže specifikované v článku I. této smlouvy do svého výlučného vlastnictví se vším příslušenstvím a všemi součástmi.

2. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně za pozemky pod komunikacemi (1 068 m^2) ve výši 350,-Kč/m^2 a za ostatní plochy (76 441 m^2) na ceně ve výši 119,-Kč/m^2. Celková kupní cena za pozemky o výměře 77 509 m^2 činní **9.470.279,- Kč** (slovy.: devět milionů čtyři sta sedmdesát tisíc dvě stě sedmdesát devět korun českých).
3. Kupní cenu dle čl. II. odst. 2 této smlouvy zaplatí Kupující na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do 14 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
4. V případě prodlení se zaplacením kupní ceny či její jednotlivé částky je Kupující povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení, a to na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy.

Článek III.
Prohlášení prodávající a kupujícího

1. Prodávající prohlašuje, že Pozemky nejsou dotčeny žádnou právní vadou, zejména nejsou zatíženy žádným zástavním právem ve prospěch třetí osoby, jiným právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, ani právem nájmu, vyjma pachtovního práva ve prospěch Antonína Bejleka, IČ: 47001283, sídlem Solopisky 35, 252 28 Černošice, které vázne na pozemcích parc. č. 4181/7 a parc. č. 4182/26. Kupující prohlašuje, že byl s pachtovní smlouvou ze dne 13.04.2022 Prodávajícím seznámen.
2. Prodávající prohlašuje, že Pozemky nemají žádnou faktickou vadu, Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem Pozemků a že je v tomto stavu kupuje. Smluvní strany se dohodly, že Pozemky se pokládají za předané dnem účinnosti této smlouvy.
3. Smluvní strany konstatují, že pozemek parc. č. 111/32 se nachází pod místními komunikacemi Nad Statkem a Jižní, které jsou ve vlastnictví města, a společně s pozemkem parc. č. 4288/4 jsou platným územním plánem vedeny v plochách DS – plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace.
4. Smluvní strany konstatují, že na pozemcích parc. č. 4182/26 a parc. č. 4182/2 se nacházejí vodní zdroje, vrt C4 a vrt C3, které jsou ve vlastnictví Kupujícího.
5. Kupující se stane vlastníkem převáděných Pozemků vkladem jejich vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Článek IV.
Vklad vlastnického práva

1. Smluvní strany se pro případ, že by nedošlo k zápisu vlastnického práva k Pozemkům ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí podle této smlouvy, zavazují, že do 60 dnů ode dne doručení pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího k Pozemkům (a to i částečného) podle této smlouvy, nebo jiného sdělení, ze kterého vyplývá, že zápis vlastnického práva Kupujícího na základě této kupní smlouvy se nepovoluje, uzavřou Smluvní strany novou kupní smlouvu stejného obsahu a za stejných výchozích podmínek, jež splní zákonné podmínky pro provedení zápisu vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí.
2. V případě, že katastrální úřad nepovolí vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí z důvodu nutnosti doplnění anebo upřesnění údajů, zavazují se obě Smluvní strany, že ve vzájemné součinnosti podklady pro katastrální úřad doplní, příp. opraví, a

to ve lhůtě určené katastrálním úřadem, avšak nejpozději do 30 dnů de dne doručení oznámení katastrálního úřadu.

3. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této smlouvy podepíše a podá za všechny účastníky této smlouvy Kupující, k čemuž ho Prodávající zmocňuje, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne, kdy dojde k zaplacení celé kupní ceny. Náklady na podání návrhu na vklad vlastnického práva uhradí Kupující.

Článek V.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech - jeden stejnopis s úředně ověřeným podpisem Prodávajícího je určen pro zahájení správního řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, Kupující a Prodávající obdrží každý po jednom stejnopise. Smluvní strany se dohodly, že stejnopis smlouvy s úředně ověřeným podpisem Prodávajícího bude po podpisu uložen u Kupujícího do té doby, než v souladu s čl. IV. odst. 3 této smlouvy podá návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
2. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí českým právním řádem, především občanským zákoníkem.
3. Prodávající bere na vědomí, že Kupující pro realizaci svých bezhotovostních plateb může používat transparentní příjmový a výdajový bankovní účet, přičemž souhlasí se zveřejněním názvu a čísla svého účtu.
4. Prodávající výslovně souhlasí se zveřejněním elektronického obrazu této smlouvy na webových stránkách Kupujícího, a to bez svého připojeného podpisu.
5. Tato smlouva může být měněna pouze formou vzestupně očíslovaných písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
6. Prodávající bere na vědomí, že Kupující je povinnou osobou dle § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv a vztahuje se na něj povinnost zveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, což je podmínkou její účinnosti. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění této smlouvy v Registru smluv zajistí Kupující nejpozději do 30 dnů ode dne jejího podpisu poslední ze smluvních stran a smlouva pak nabývá účinnosti dnem jejího zveřejnění v Registru smluv.
7. Platnost této smlouvy nastane dnem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran.
8. Město Černošice ve smyslu § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů osvědčuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem města Černošice na jeho …. zasedání konaném dne ….. 2024 (usnesení č. **Z/…./…/2024**) tak, jak to vyžaduje § 85 písm. a) zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, čímž je splněna podmínka platnosti tohoto jeho právního jednání.
9. Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle. Účastníci smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

Kupující:

V Černošicích dne……

……
město Černošice
Mgr. Filip Kořínek

Prodávající:

V Černošicích dne ……..

……
Sekce8, s.r.o.
Ing. Martin Schwarz

Rozpočtové opatření č. 43

ZM 4. 9.

předkládá: FO

schv. orgán: Zastupitelstvo města Černošice **2024**

Pořadové číslo změny	Komentář	Účet	§	Popis §	Položka	Popis položky	Nástroj	Zdroj	ÚZ	ORJ	ORG	Příjmy (Kč)	Výdaje (Kč)
81	Nákup pozemků	231	3636	Územní rozvoj	6130	investice - pozemky			00 001	1100	3636000000002		9 470 279,00
		231	3633	Výstavba místních inž. sítí	6121	budovy, haly, stavby			00 001	1100	1169		-9 470 279,00

Celkový přírůstek příjmů a výdajů: 0,00 0,00

Změna salda rozpočtu: 0,00

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 028852/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí.





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Cena obvyklá pozemků parc. č. 4181/7, 4182/2, 4182/26, 4288/4 a 111/32 zapsaných na LV 10657, k.ú. a obec Černošice, okr. Praha-západ

Znalec: Ing. Sylva Kopecká
K Havlínu 719 719
156 00 Praha 5 - Zbraslav
telefon: +420 723 801 807
e-mail: sylva.kopecka@seznam.cz

Zadavatel: Město Černošice, IČ: 00241121
Karlštejnská 259
252 28 Černošice

Číslo jednací: O/11/20240107

Počet stran: 38 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 9. 4. 2024 **Vyhotoveno:** V Praze, dne 15. 4. 2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Dle Objednávky č. O/11/20240107 Města Černošice, odbor investic a správy majetku, ze dne 21.3.2024, je úkolem znalce stanovit cenu obvyklou pozemků parc. č. 4181/7, 4182/2, 4182/26, 4288/4 a 111/32 zapsaných na LV 10657, k.ú. a obec Černošice, okr. Praha-západ. Posudek bude vypracován ke stavu a v cenách ke dni místního šetření 16.2.2024.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé pro potřeby připravovaného prodeje

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Dle zadání zadavatele:

1) Stavby vyskytující se na oceňovaných pozemcích, jako např. stavby vodních vrtů, oplocení a komunikací se zpevněným povrchem, nebyly vybudovány nákladem vlastníka pozemků, nejsou součástí pozemků a nejsou předmětem ocenění.

2) Uměle vysázené trvalé porosty podél komunikací na pozemcích parc. č. 4288/4 a 111/32 ani náletové porosty na pozemcích parc. č. 4181/7, 4182/2 a 4182/26 nebyly vysázeny nákladem vlastníka pozemků a nejsou předmětem ocenění.

3) **Předmětem ocenění není stanovení ceny zjištěné (administrativní) dle prováděcí vyhlášky MF č. 434/2023 Sb.**

Zadavatelem nebyly sdělené žádné další skutečnosti s vlivem na výši stanovené obvyklé ceny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 9. 4. 2024 bez přítomnosti jiné osoby.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecký posudek je vypracován na základě:
1) dokladů předložených zadavatelem (Objednávka Města Černošice ze dne 21.3.2024, Specifikace oceňovaných pozemků ze dne 5.3.2024, Starší znalecké posudky),
2) dat získaných z veřejných informačních databází (Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10657, k.ú. Černošice, Kopie katastrálních map + ortofotomapy, Údaje KN o dosažených cenách nemovitostí, Územní plány obcí Černošice, Lety u Dobřichovic a Praha + regulativy ploch, Mapový systém G-obec pro obec Černošice),
3) dostupných informací poskytnutých zadavatelem posudku a
4) skutečností zjištěných dne 9.4.2024 při místním šetření

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Objednávka č. O/11/20240107 Města Černošice, odbor investic a správy majetku, ze dne 21.3.2024
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10657, k.ú. Černošice, k datu 9.4.2024, vyhotovený dálkovým přístupem do KN
- Snímky katastrální mapy pro k.ú. Černošice, Lety u Dobřichovic a Lipence vyhotovené dálkovým přístupem do KN + ortofotomapy
- Územní plány obcí Černošice, Lety u Dobřichovic a Praha + regulativy ploch
- Mapový systém G-obec pro obec Černošice
- Znalecký posudek č. 1862-11-2016 vyhotovený dne 4.2.2016 Ing. Arch. Vladimírem Soukeníkem o obvyklé ceně části předmětných pozemků ke dni 16.1.2016
- Znalecký posudek č. 1863-12-2016 vyhotovený dne 5.2.2016 Ing. Arch. Vladimírem Soukeníkem o obvyklé ceně části předmětných pozemků ke dni 16.1.2016
- Údaje KN o dosažených cenách nemovitostí
- Informace a údaje o nemovitosti sdělené objednatelem znaleckého posudku
- Skutečnosti o stavu nemovitosti zjištěné při místním šetření + vlastní fotodokumentace
- Použité předpisy, literatura a další podklady:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 237/2020 Sb.
Výpočetní programy:
Program pro oceňování nemovitostí NEMExpress AC, verze 3.14.4, firmy PLUTO-OLT

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec vycházel z předpokladu, že veškeré poskytnuté podklady a informace jsou pravdivé.

Zdroje dat pro ocenění byly převzaty z vlastní databáze znalce, z evidence KN o realizovaných prodejích a z informací veřejně publikovaných realitními kancelářemi. Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zadáním znaleckého posudku je stanovení **ceny obvyklé** výše specifikovaných pozemků.

Obvyklou cenou se dle § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb. ve znění novel, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují veškeré okolnosti, které mají vliv na cenu, avšak do její výše se

nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. 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 oblibou 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.

Dle §1a, vyhlášky č. 434/2023 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku:

odst. 1) „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Nemožnost určení obvyklé ceny porovnáním je nutné doložit."

V souladu s uvedenými definicemi byly k porovnání v evidenci KN dohledány informace o v posledních letech realizovaných cenách pokud možno srovnatelných pozemků v jednotlivých druzích situovaných v Černošicích a ve srovnatelných polohách okolních obcích. Lokalita byla prioritou. U jednotlivých pozemků byl zohledněn jejich současný skutečný stav užívání i jejich potenciál daný stavem v platném územním plánu obce.
V porovnání vyla zohledněna konkrétní poloha, velikost, reálná možnost dalšího využití, doba prodeje a příp. zasíťovanost porovnávaných pozemků.
K popisu některých porovnávaných pozemků byly využity informace z databáze znalce, případně z veřejných realitních inzercí.

K přímému porovnání v tomto ocenění byly využity dostupné informace o realizovaných prodejích

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Snahou znalce bylo získat maximální množství informací o:
1) fyzickém a právním stavu oceňovaných pozemků a
2) právě či v nedávné době zobchodovaných pokud možno srovnatelných pozemcích situovaných v místě a blízkém okolí, včetně sjednaných cen (kupní ceny byly převzaty z evidence KN).

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Obvyklá cena předmětných pozemků byla stanovena vyhodnocením dostupných informací o v relevantní historii na trhu zobchodovaných srovnatelných pozemcích.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Černošice, k.ú. Černošice
Adresa nemovité věci:	Černošice, 252 28 Černošice

Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV 11657, k.ú. Černošice, k datu 9.4.2024, je výhradním vlastníkem oceňovaných pozemků parc. č. 4181/7, 4182/2, 4182/26, 4288/4 a 111/32:

Sekce8, s.r.o., IČ: 24218804, Vrážská 100/12a, 153 00 Praha 5 - Radotín, LV: 10657, podíl 1/1

Dokumentace a skutečnost

Stav oceňovaného majetku zjištěný na místě v zásadě odpovídá stavu evidovanému v KN.
Dle §9 zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku, odst. 5, se pro účely oceňování pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Dle povodňové mapy leží pozemky parc. č. 4181/7, 4182/2, 4182/26 a 4288/4 v záplavovém území Berounky, a to z části v ploše 5-leté, v části v ploše 20-leté a v části v ploše 100-leté vody.

Pozemky parc. č. 4182/2 a 4182/26 leží v ochranném pásmu vodního zdroje 1. stupně - vrtů pro odběr pitné vody. Ochranné pásmo vodního zdroje 1. stupně bylo stanoveno rozhodnutím MÚ Černošice, Odbor životního prostředí, Oddělení vodního hospodářství ze dne 28.06.2010, sp.zn. ŽP/S MEUC-012911/2006/V/ŠAM, č.j. ŽP/MEUC-012911/2006/V/Cech-Roz, které nabylo právní moci dne 31.07.2010. Rozhodnutí stanovuje omezení užívání pozemků a technická opatření Ochranného pásma vodního zdroje 1. stupně.

Dle výpisu z KN č. 10657, k.ú. Černošice, k datu 9.4.2024 nejsou oceňované pozemky parc. č. 4181/7, 4182/2, 4182/26, 4288/4 a 111/32 zatíženy žádnými věcnými právy.

Místopis

Město Černošice se rozkládá na levém břehu řeky Berounky, těsně za hranicí hlavního města, cca 20 km jihozápadně od centra Prahy. Černošice mají silný rezidenční a rekreační potenciál. Černošice mají více než 7 tis. trvale bydlících obyvatel a řadu rekreantů. V obci se nachází veškerá základní občanská vybavenost - mateřská škola, základní škola, zdravotnické služby, lékárna, obecní úřad, obchody, nákupní středisko, supermarket, restaurace, pobočky bank, benzínová pumpa, atd. Kompletní občanská vybavenost je dostupná v hlavním městě.
Obec leží na frekventované železniční trati Praha - Beroun - Plzeň a s Prahou má pravidelné

spojení veřejnou příměstskou dopravou. Osobní dopravou z Prahy jsou Černošice dostupné buď přes Radotín po silnici II. třídy nebo po dálnici D4 a dále po místních komunikacích.

Popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na LV č. 10657, k.ú. Černošice, evidované v KN v různých druzích a situované v různých částech obce Černošice, v lokalitách uvnitř i mimo záplavové obce.

Pozemky parc. č. 4181/7, 4182/2 a 4182/26 jsou situovány v severovýchodní okrajové části obce Černošice, těsně za hranicí hlavního města Prahy, při ulici Radotínská, v lokalitě „Pod Vechtrem", volně navazující na souvisle zastavěné území obce. Dle platného územního plánu obce leží pozemky v plochách ZN (zeleň nízká, louky a pastviny), TI/Z (plochy technické infrastruktury v záplavovém území) a částečně i v ploše ÚS-6 (plochy přírodní ÚSES, lokální biokoridory). Dle povodňové mapy leží oceňované pozemky v záplavovém území 5-leté, 20-leté a 100-leté vody s vysokým, středním a nízkým rizikem záplav a povodní, a to přesto, že pozemky jsou téměř rovinné.
Na pozemcích parc. č. 4182/2 a 4182/26 se nachází ochranná pásma vodního zdroje 1. stupně - vrtů pro odběr pitné vody. Území v ochranném pásmu vodního zdroje 1. stupně se 4 hydrogeologickými vrty s pitnou vodou na části oceňovaných pozemků parc. č. 4182/2 a 4182/26 je oploceno drátěným pletivem na ocelových sloupcích, pozemky jsou zatravněny. Ostatní část oceňovaných pozemků je oseta, vyjma pozemku parc. č. 4181/7 o výměře 977 m^2, který je součástí meze a je porostlý náletovými dřevinami.
Pozemky jsou přístupné ze silnice II. třídy č. 115 v ulici Radotínská. Pozemek parc. č. 4182/26 orná půda je součástí zemědělského půdního fondu.

Pozemek parc. č. 4288/4 evidovaný v druhu ostatní plocha, se způsobem využití ostatní komunikace, o výměře 48 m2, má silně protáhlý tvar a je téměř rovinný. Pozemek je situován podél účelové komunikace s nezpevněným povrchem s místním názvem Ke Hradlu, přístupné z ulice U Vodárny. Účelová komunikace Ke Hradlu je slepá, vede za areálem zahradnictví souběžně se železniční tratí a slouží jako příjezdová cesta k rodinnému domu č.p. 31.
V územním plánu obce je pozemek veden v ploše DS, tj. plochy dopravní infrastruktury, pozemní komunikace (viz Přílohy) a leží v záplavovém území 100-leté vody. Dle portálu gobec.cz území není zasíťované.

Pozemek parc. č. 111/32 evidovaný v druhu ostatní plocha, se způsobem využití jiná plocha, o výměře 1 020 m2, ve tvaru písmene „T", je středně svažitý k J až JV. Pozemek je situován pod místní komunikací se živičným povrchem v dobrém stavu, parkovacími místy ze zatravňovacích tvárnic, chodníkem pro pěší a přilehlou zelení v místě křížení ulici Nad Statkem a Jižní v prostředí rezidenční zástavby na severním okraji obce. V územním plánu obce je pozemek veden v ploše DS, tj. plochy dopravní infrastruktury, pozemní komunikace (viz Přílohy), mimo záplavové území obce. Pod tělesem komunikace prochází pozemkem veškeré inženýrské sítě – vodovod, splašková kanalizace, plynovod, silová elektřina, slaboproud.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

V evidenci katastru nemovitostí byly k porovnání dohledány realizované prodejní ceny pokud možno srovnatelných pozemků situovaných v obci Černošice a blízkém okolí, tj. v Letech u Dobřichovic a přilehlých částech Prahy (k.ú. Lipence), zobchodovaných v posledních 2, výjimečně 3 letech. Kupní smlouvy a informace o případných dalších okolnostech prodeje s vlivem na realizovanou cenu k dispozici nebyly.
Snahou porovnávací metody je zjištění obvyklé ceny za m^2 srovnatelného pozemku.

4.2. Ocenění cenou obvyklou

Pozemky parc. č. 4181/7, 4182/2 a 4182/26, k.ú. Černošice

pozemky dle ÚP v plochách ZN, TI/Z a US-6 v záplavovém území

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Pozemky parc. č. 3789/14, 3789/15, 3789/18, 3790/6 a 4050/26**
Lokalita: Černošice, potok Klůček
Popis: Realizovaná kupní cena dle kupní smlouvy ze dne 26.7.2023, číslo řízení V-6780/2023-210, převod vlastnického práva mezi fyzickou a právnickou osobou. Pozemky vedené v KN v druzích „trvalý travní porost" či „ostatní plocha", situované podél potoku Klůček v blízkosti Berounky. Dle územního plánu obce leží pozemky v ploše US-4, tj. plochy přírodní - územní systém ekologické stability, lokální biocentra.

Pozemek: 853,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena	1,00
K2 Lokalita - srovnatelná	1,00
K3 Velikost - bez vlivu	1,00
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00



Zdroj: evidence KN

Cena [Kč] k 26.7.2023	Výměra pozemku [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m^2]
50 445	853	59	1,00	**59,00**

Název: **Pozemek parc. č. 2271/6**
Lokalita: Praha 5 - Lipence
Popis: Realizovaná kupní cena dle kupní smlouvy ze dne 29.9.2022, číslo řízení V-57375/2022-101, převod vlastnického práva mezi právnickou a fyzickou osobou. Pozemek vedený v KN v druhu „orná půda", situovaný na území Prahy 5 - Lipence, v zátopovém území v blízkosti Berounky. Dle územního plánu obce leží pozemky v ploše SO1, tj. přírodní rekreační plochy.

Pozemek: 3 954,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena z 09/2022	1,10
K2 Lokalita - lepší	0,90
K3 Velikost - bez vlivu	1,00
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00



Zdroj: evidence KN

Cena [Kč] k 29.9.2022	Výměra pozemku [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m^2]
525 000	3 954	133	0,99	**132,00**

Název: **Pozemky parc. č. 2269/2, 2269/16 a 2270/2**
Lokalita: Praha 5 - Lipence
Popis: Realizovaná kupní cena dle kupní smlouvy ze dne 15.9.2022, číslo řízení V-54902/2022-101, převod vlastnického práva mezi fyzickými osobami. Pozemky vedené téměř výhradně v KN v druhu „orná půda", situované v zátopovém území Prahy 5 - Lipence. Dle územního plánu obce leží pozemky v plochách SO1 - přírodní rekreační plochy, NL - louky a pastviny, OP - orná půda, ZMK - zeleň městská a krajinná.
Pozemek: 30 763,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena z 09/2022	1,10
K2 Lokalita - lepší	0,90
K3 Velikost - bez vlivu	1,00
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00



Zdroj: evidence KN

Cena [Kč] k 15.9.2022	Výměra pozemku [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m^2]
3 691 560	30 763	120	0,99	**119,00**

Název: **Pozemky parc. č. 2273/6, 2311/23, 2315/8, 2316/16 a 3001/16**
Lokalita: Praha 5 - Lipence
Popis: Realizovaná kupní cena dle kupní smlouvy ze dne 20.4.2023, číslo řízení V-24076/2023-101, převod vlastnického práva mezi právnickými osobami. Pozemky vedené převážně v KN v druhu „orná půda", situované na území Prahy 5 - Lipence, v zátopovém území mezi tokem Berounky a golfovým hřištěm, v blízkosti lipenecké tržnice. Dle územního plánu obce leží pozemky v plochách NL - louky a pastviny a ZMK - zeleň městská a krajinná.
Pozemek: 17 609,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena z 04/2023	1,01
K2 Lokalita - lepší	0,90
K3 Velikost - bez vlivu	1,00
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00



Zdroj: evidence KN

Cena [Kč] k 20.4.2023	Výměra pozemku [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m^2]
2 625 741	17 609	149	0,91	**136,00**

Název: **Pozemek parc. č. 1346/2**
Lokalita: Lety u Dobřichovic
Popis: Realizovaná kupní cena dle kupní smlouvy ze dne 17.1.2024, číslo řízení V-1706/2024-210, koupě pozemku fyzickou osobou v exekuci. Pozemek vedený v KN v druhu „orná půda", situovaný na severním okraji obce Lety u Dobřichovic. Dle územního plánu obce leží pozemky v ploše KZ, tj. krajinná zeleň.

Pozemek: 1 719,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena z 01/2024	1,00
K2 Lokalita - horší	1,10
K3 Velikost - bez vlivu	1,00
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,10



Zdroj: evidence KN

Cena [Kč] k 17.1.20024	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
126 000	1 719	73	1,21	**88,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	59 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	107 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	136 Kč/m²

Seznam oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Spoluvl. podíl	Cena [Kč]
orná půda		64 519	110,00		7 097 090,00
ostatní plocha - jiná plocha		10 945	110,00		1 203 950,00
ostatní plocha - neplodná půda		977	110,00		107 470,00
Výsledná obvyklá cena					**8 408 510 Kč**

Pozemky parc. č. 4288/4 a 111/32, k.ú. Černošice

pozemky dle ÚP v ploše DS - pozemní komunikace

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Pozemky parc. č. 4050/1, 4807/3, 4807/29, 5126/29, 6211/10 a 6211/51**
Lokalita: Černošice, různé části obce
Popis: Realizovaná kupní cena dle kupní smlouvy ze dne 8.8.2022, číslo řízení V-9894/2022-210. Převod vlastnického práva mezi fyzickou osobou a Městem Černošice. Pozemky vedené v KN v různých druzích „ostatní plocha - ostatní komunikace, orná půda, vodní plocha", v reálu se jedná v reálu se jedná o pozemky pod zpevněnými i nezpevněnými obslužnými komunikacemi na území obce.

Pozemek: 1 306,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní cena z 08/2022	1,10
K2 Lokalita - shodná	1,00
K3 Velikost - bez vlivu	1,00
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00

Zdroj: evidence KN

Cena [Kč] k 8.8.2022	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
444 040	1 306	340	1,10	**374,00**

Název: **Pozemky parc. č. 1695/1, 2814/4, 2819/81, 3442/3, 3574/4, 3620/2, 3680/1, 4050/19, 5251/1, 5251/8, 5288/30 a 5474/5**
Lokalita: Černošice, různé části obce

Popis: Realizovaná kupní cena dle kupní smlouvy ze dne 19.7.2023, číslo řízení V-7187/2023-210. Převod ideálního podílu 1/2 (zohledněno ve výpočtu) mezi fyzickou osobou a Městem Černošice. Pozemky vedené v KN téměř zcela v druhu „ostatní plocha - ostatní komunikace", v reálu se jedná v reálu se jedná o pozemky pod zpevněnými i nezpevněnými obslužnými komunikacemi na území obce.

Pozemek: 1 630,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena z 07/2023	1,00	Zdroj: evidence KN
K2 Lokalita - shodná	1,00	
K3 Velikost - bez vlivu	1,00	
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00	
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00	

Cena [Kč] k 19.7.2023	Výměra pozemku [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m^2]
652 000	1 630	400	1,00	**400,00**

Název: **Pozemky parc. č. 4101/55, 4101/56, 4101/57, 4101/58, 4103/2 a 4103/4**

Lokalita: Černošice, ul. Husova

Popis: Realizovaná kupní cena dle kupní smlouvy ze dne 20.6.2023, číslo řízení V-6035/2023-210. Převod vlastnického práva mezi fyzickou osobou a Městem Černošice. Pozemky vedené v KN v druhu „orná půda", v reálu se jedná o pozemky s veřejnou zelení podél obslužné komunikace.

Pozemek: 792,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena z 06/2023	1,02	Zdroj: evidence KN
K2 Lokalita - shodná	1,00	
K3 Velikost - bez vlivu	1,00	
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00	
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00	

Cena [Kč] k 20.6.2023	Výměra pozemku [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m^2]
316 800	792	400	1,02	**408,00**

Název: **Pozemky parc. č. 3945/2, 3946/1 a 5475/18**

Lokalita: Černošice, ul. Habrová a Na Drahách

Popis: Realizovaná kupní cena dle kupní smlouvy ze dne 9.2.2024, číslo řízení V-2036/2024-210. Převod ideálního podílu 1/2 (zohledněno ve výpočtu) mezi fyzickými osobami a Městem Černošice. Pozemky vedené v KN v druhu „ostatní plocha - ostatní komunikace" či „orná půda", v reálu se jedná o pozemky pod zpevněnými obslužnými komunikacemi na území obce.

Pozemek: 420,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena z 02/2023	1,00	Zdroj: evidence KN
K2 Lokalita - shodná	1,00	
K3 Velikost - bez vlivu	1,00	
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00	
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00	

Cena [Kč] k 9. 2. 2024	Výměra pozemku [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m^2]
126 150	420	300	1,00	**300,00**

Název: **Pozemky parc. č. 3038/4, 3442/7, 4534/2 a 4545/2**
Lokalita: Černošice, různé části obce
Popis: Realizovaná kupní cena dle kupní smlouvy ze dne 13.12.2023, číslo řízení V-155/2024-210. Převod vlastnického práva k pozemkům mezi fyzickou osobou a Městem Černošice. Pozemky vedené v KN v druhu „ostatní plocha - ostatní komunikace", v reálu se jedná o pozemky pod zpevněnými obslužnými komunikacemi a přilehlou zelení na území obce.

Pozemek: 506,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena z 12/2023	1,00	Zdroj: evidence KN
K2 Lokalita - shodná	1,00	
K3 Velikost - bez vlivu	1,00	
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00	
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00	

Cena [Kč] k 13. 12. 2023	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
160 000	506	316	1,00	**316,00**

Název: **Pozemek parc. č. 2076/3**
Lokalita: Černošice, ul. Liberecká
Popis: Realizovaná kupní cena dle kupní smlouvy ze dne 30.11.2023, číslo řízení V-11334/2023-210. Převod vlastnického práva k pozemkům mezi fyzickou osobou a Městem Černošice. Pozemek vedený v KN v druhu „ostatní plocha - ostatní komunikace", v reálu se jedná o pozemek pod zpevněnou obslužnou komunikací a přilehlou zelení na území obce.

Pozemek: 223,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena z 11/2023	1,00	Zdroj: evidence KN
K2 Lokalita - shodná	1,00	
K3 Velikost - bez vlivu	1,00	
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00	
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00	

Cena [Kč] k 30. 11. 2023	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
78 050	223	350	1,00	**350,00**

Název: **Pozemek parc. č. 2077/4**
Lokalita: Černošice, ul. Jičínská
Popis: Realizovaná kupní cena dle kupní smlouvy ze dne 31.7.2023, číslo řízení V-7519/2023-210. Převod vlastnického práva k pozemkům mezi fyzickou osobou a Městem Černošice. Pozemek vedený v KN v druhu „ostatní plocha - ostatní komunikace", v reálu se jedná o pozemek pod zpevněnou obslužnou komunikací a přilehlou zelení na území obce.

Pozemek: 349,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena z 07/2023	1,00	Zdroj: evidence KN
K2 Lokalita - shodná	1,00	
K3 Velikost - bez vlivu	1,00	
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00	
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00	

Cena [Kč] k 31.7. 2023	Výměra pozemku [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m^2]
52 350	349	150	1,00	**150,00**

Název:	**Pozemky parc. č. 1163/18, 1163/19, 1163/21, 1163/27, 1163/29, 1163/33 a 1163/36**
Lokalita:	Černošice, ul. Husova
Popis:	Realizovaná kupní cena dle kupní smlouvy ze dne 22.2.2023, číslo řízení V-1668/2023-210. Převod vlastnického práva k pozemkům mezi veřejnou výzkumnou institucí a Městem Černošice. Pozemky vedené v KN v druhu „ostatní plocha - ostatní komunikace", v reálu se jedná o pozemky pod zpevněnou obslužnou komunikací a přilehlou zelení na území obce.
Pozemek:	1 418,00 m^2

Použité koeficienty: Zdroj: evidence KN

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena z 02/2023	1,03
K2 Lokalita - shodná	1,00
K3 Velikost - bez vlivu	1,00
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00

Cena [Kč] k 22.2. 2023	Výměra pozemku [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m^2]
689 148	1 418	486	1,03	**501,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	150 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	350 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	501 Kč/m^2

Seznam oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Spoluvl. podíl	Cena [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace		48	350,00	1 / 1	16 800,00
ostatní plocha - jiná plocha		1 020	350,00		357 000,00
Výsledná obvyklá cena					**373 800 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění cenou obvyklou

pozemky dle ÚP v plochách ZN, TI/Z a US-6 v záplavovém území

Pozemky parc. č. 4181/7, 4182/2 a 4182/26, k.ú. Černošice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky parc. č. 4181/7, 4182/2 a 4182/26, k.ú. Černošice — 8 408 510,- Kč

pozemky dle ÚP v ploše DS - pozemní komunikace

Pozemky parc. č. 4288/4 a 111/32, k.ú. Černošice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky parc. č. 4288/4 a 111/32, k.ú. Černošice — 373 800,- Kč

Výsledná cena obvyklá: 8 782 310- Kč

slovy: Osmmilionůsedmsetosmdesátdvatisíctřistadeset Kč

Cena obvyklá	8 782 310 Kč
slovy: Osmmilionůsedmsetosmdesátdvatisíctřistadeset Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Předmětem ocenění nejsou pozemky určené k zástavbě pozemními stavbami. Trh se srovnatelnými pozemky dopravní a technické infrastruktury je značně limitovaný. K porovnání byly vybrány pozemky s oceňovanými pokud možno co nejlépe srovnatelné.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V posledních letech se realitní trh musel adaptovat na dopady covidové pandemie, které spolu s přijatými opatřeními ovlivňovaly ekonomiky a realitní trhy v celosvětovém měřítku. Následně pandemii plynule nahradila válka na Ukrajině a s ní související sankce, které vedly k omezení mezinárodního obchodu a prudkému nárůstu cen, a to včetně cen stavebních materiálů, stavebních prací, ale i nákladů na bydlení. Došlo k výraznému růstu úrokových sazeb hypoték a bankovní úvěrové financování začalo být méně dostupné. Výrazně se tak zhoršila dostupnost koupě vlastnického bydlení a roste zájem o nájemní bydlení, jak na straně pronajímatelů, tak investorů a developerů. Dle informací z trhu v letech 2022 a 2023 významně poklesl počet realizovaných transakcí a v obecné rovině se zásadním způsobem snížil dlouhodobý převis poptávky nad nabídkou. To vše mělo dopad na ceny nemovitostí. Pokles cen byl patrný zejména u nemovitostí pro nižší a střední vrstvu, v případě rezidenčních nemovitostí lze pozorovat pokles cen od dubna až května 2022, kdy byly ceny nemovitostí na vrcholu, dle typu nemovitosti přibližně o 5 - 15 %. Aktuálně lze očekávat mírné zlepšení v důsledku poklesu inflace a následně i základní úrokové sazby vyhlašované ČNB. Nicméně případné dopady těchto skutečností na trh nemovitostí budou prokazatelné až s několikaměsíčním zpožděním.
Přes výše uvedené nadále platí, že pozemky v atraktivních lokalitách zejména na realitním trhu Prahy a jejího blízkého okolí patří k velmi dobře obchodovatelnému typu nemovitostí.

S ohledem na charakter oceňovaných nemovitostí byla provedena srovnávací analýza, kdy byly určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Zpracovatel posudku vycházel z databáze realizovaných cen a znalostí trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné pozemky, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na obchodovatelnou cenu a po zvážení všech okolností lze výsledek porovnávací metody považovat za dostatečně vypovídající o obvyklé ceně oceňovaných nemovitostí.

Tento posudek je vyhotoven výhradně pro interní potřeby zadavatele. Znalec nepřebírá žádnou odpovědnost vůči jakékoli třetí straně, které bude toto ocenění, případně jeho část, postoupena pro jiné než výše uvedené účely.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu. Skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru posudku, nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Dle Objednávky č. O/11/20240107 Města Černošice, odbor investic a správy majetku, ze dne 21.3.2024, bylo úkolem znalce stanovit cenu obvyklou pozemků parc. č. 4181/7, 4182/2, 4182/26, 4288/4 a 111/32 zapsaných na LV 10657, k.ú. a obec Černošice, okr. Praha-západ. Posudek byl vypracován ke stavu a v cenách ke dni místního šetření 9.4.2024.

Cena obvyklá ke dni 9.4.2024	**8 782 310 Kč**
slovy: Osmmilionůsedmsetosmdesátdvatisíctřistadeset Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Předpokladem zpracovatele ocenění je, že veškeré poskytnuté podklady a informace jsou pravdivé.

Dle zadání zadavatele:

1) Stavby vyskytující se na oceňovaných pozemcích, jako např. stavby vodních vrtů, oplocení a komunikací se zpevněným povrchem, nebyly vybudovány nákladem vlastníka pozemků, nejsou součástí pozemků a nejsou předmětem ocenění.

2) Uměle vysázené trvalé porosty podél komunikací na pozemcích parc. č. 4288/4 a 111/32 ani náletové porosty na pozemcích parc. č. 4181/7, 4182/2 a 4182/26 nebyly vysázeny nákladem vlastníka pozemků a nejsou předmětem ocenění.

3) **Předmětem ocenění není stanovení ceny zjištěné (administrativní) dle prováděcí vyhlášky MF č. 434/2023 Sb.**

Zadavatelem nebyly sdělené žádné další skutečnosti s vlivem na výši stanovené obvyklé ceny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10657, k.ú. Černošice	2
Snímky katastrálních map pro k.ú. Černošice	6
Výseky platného územního plánu obce + regulativy	7
Mapy lokality	3
Povodňová mapa	1
Fotodokumentace	2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10657, k.ú. Černošice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.04.2024 00:00:00*

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539139 Černošice**

Kat.území: **620386 Černošice** List vlastnictví: **10657**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Sekce8, s.r.o., Vrážská 100/12a, Radotín, 15300 Praha 5	**24218804**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
111/32	**1020**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
4181/7	**977**	**ostatní plocha**	**neplodná půda**	
4182/2	**10945**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**ochranné pásmo vodního zdroje 1.stupně**
4182/26	**64519**	**orná půda**		**ochranné pásmo vodního zdroje 1.stupně, zemědělský půdní fond**
4288/4	**48**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 16.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2019 09:30:09. Zápis proveden dne 26.06.2019.**

  V-5922/2019-210

  Pro: **Sekce8, s.r.o., Vrážská 100/12a, Radotín, 15300 Praha 5** *RČ/IČO:* **24218804**

- **Smlouva kupní ze dne 14.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2023 12:48:35. Zápis proveden dne 05.04.2023.**

  V-2324/2023-210

  Pro: **Sekce8, s.r.o., Vrážská 100/12a, Radotín, 15300 Praha 5** *RČ/IČO:* **24218804**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
4182/26	**25600**	**64519**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.04.2024 00:00:00*

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539139 Černošice**

Kat.území: **620386 Černošice** List vlastnictví: **10657**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

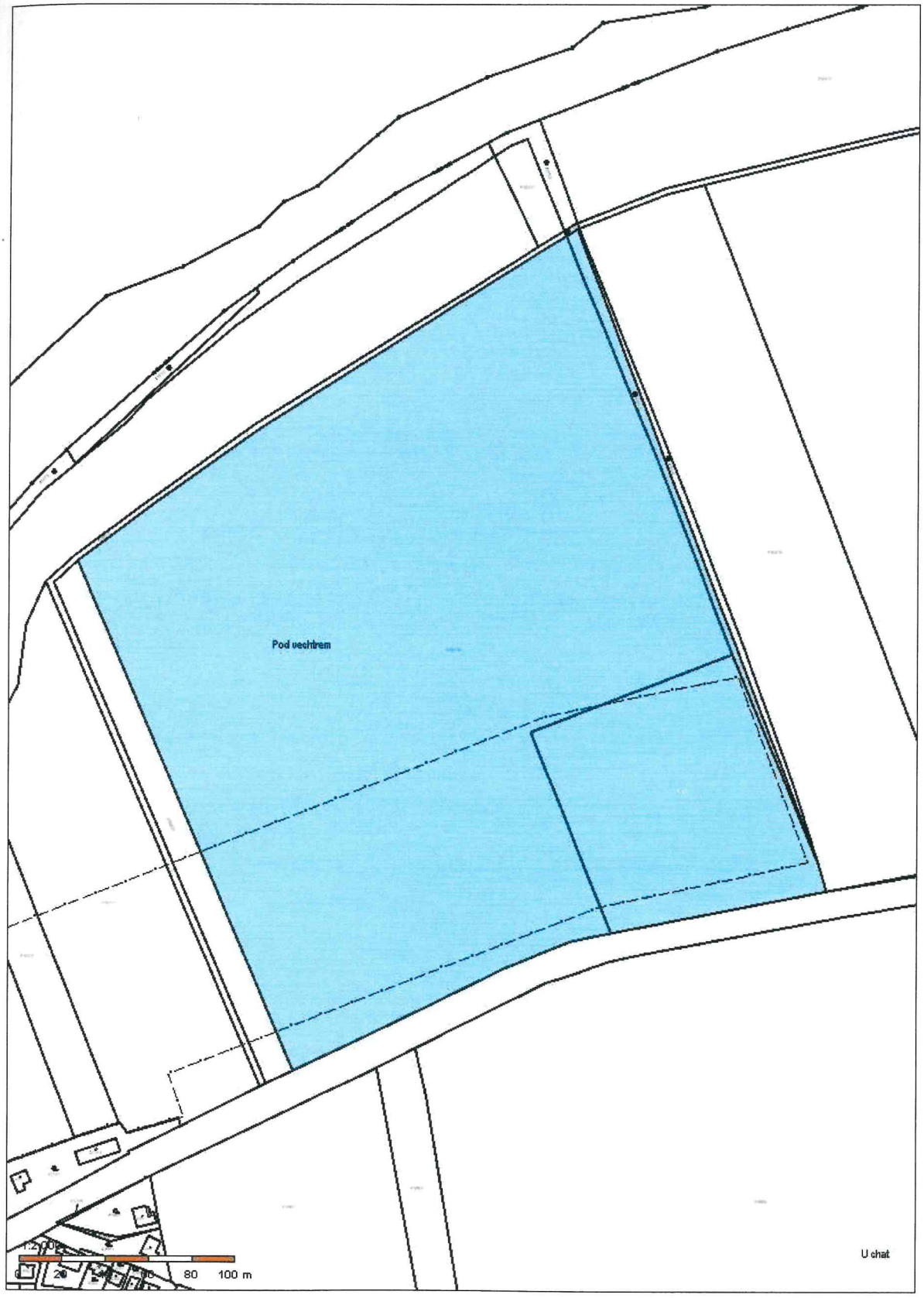
Vyhotoveno: 12.04.2024 14:16:31

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

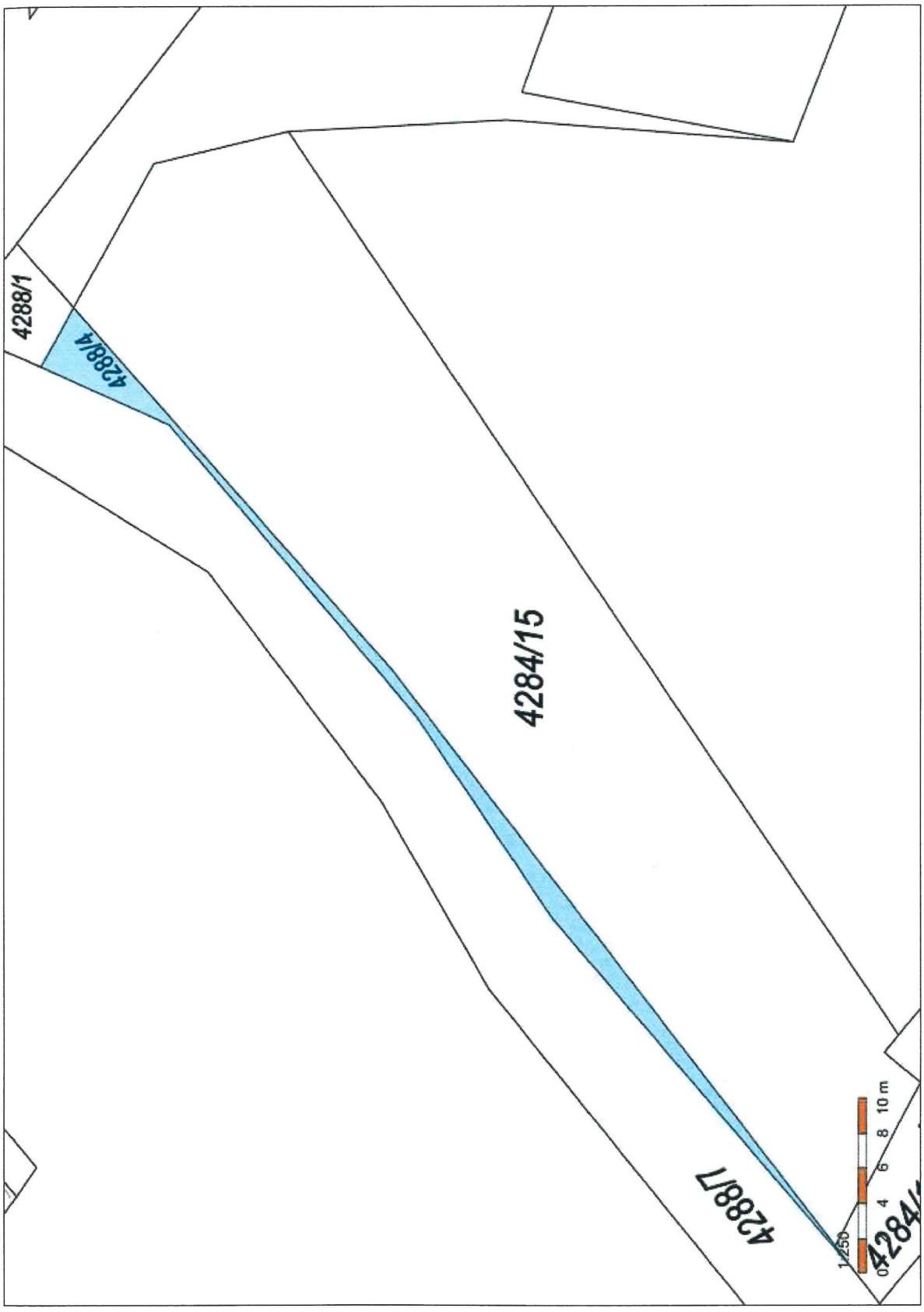
Snímek katastrální mapy - pozemky parc. č. 4181/7, 4182/2 a 4182/26, k.ú. Černošice



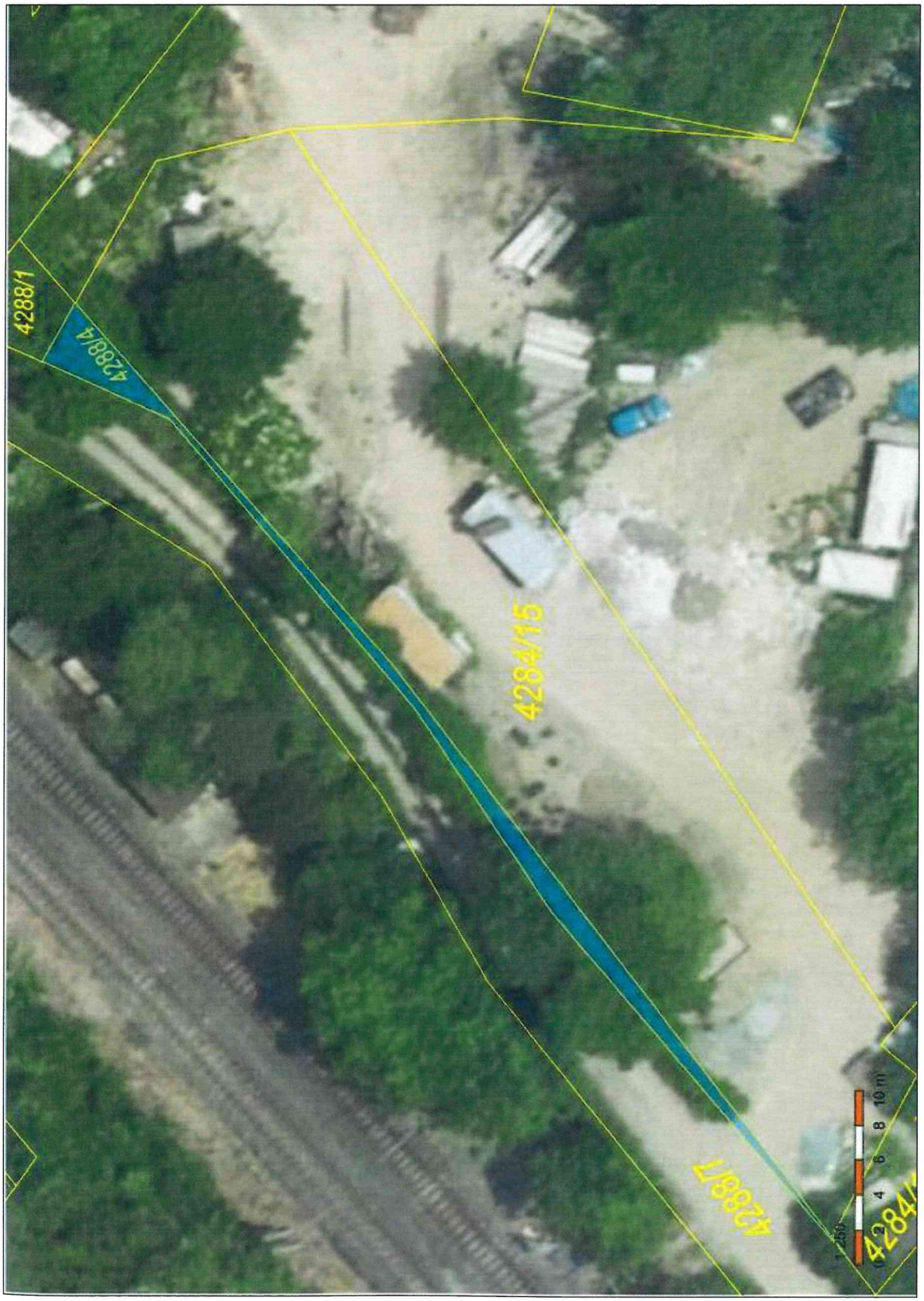
Ortofotomapa



Snímek katastrální mapy - pozemek parc. č. 4288/4, k.ú. Černošice



Ortofotomapa



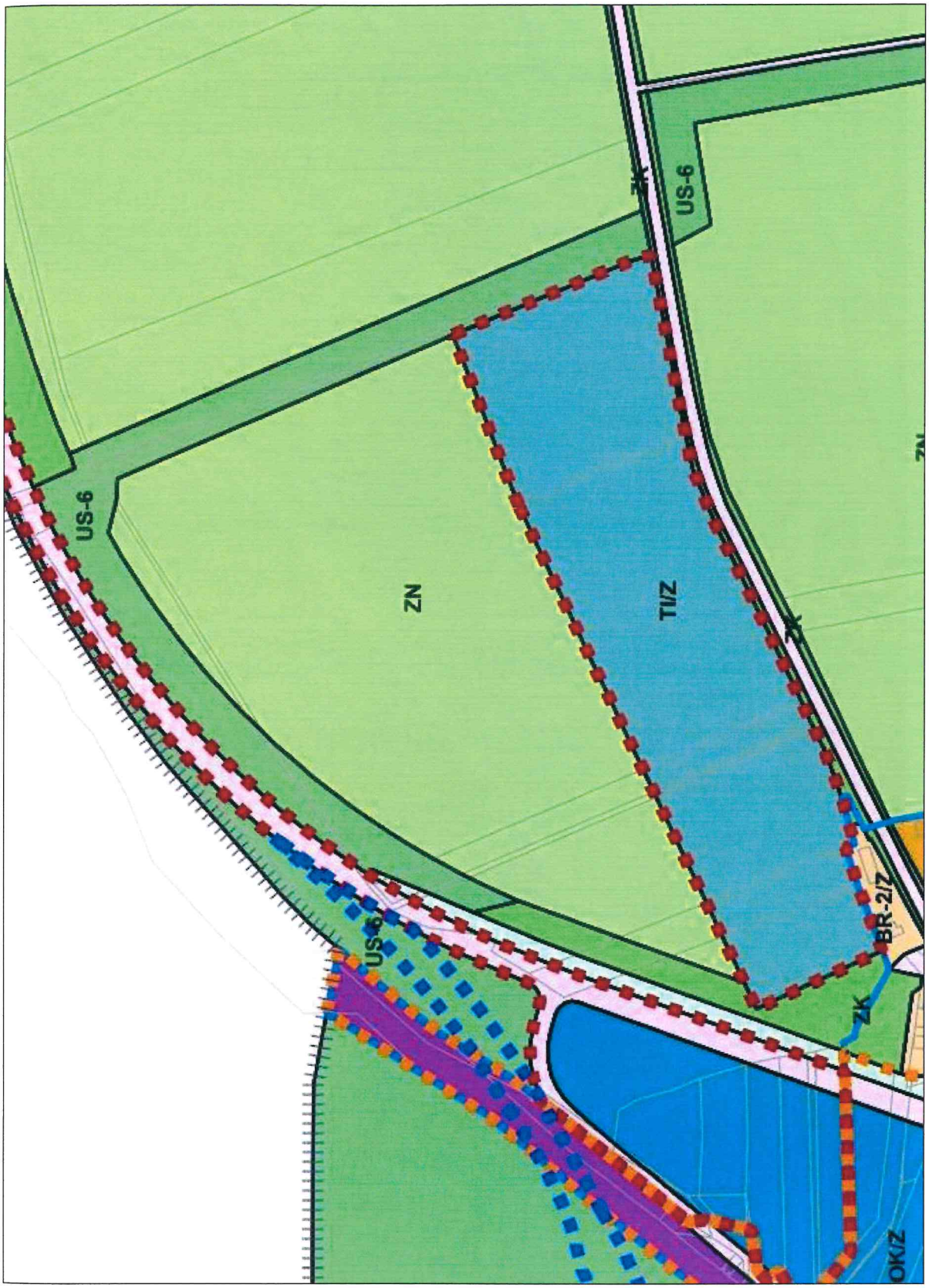
Snímek katastrální mapy - pozemek parc. č. 111/32, k.ú. Černošice



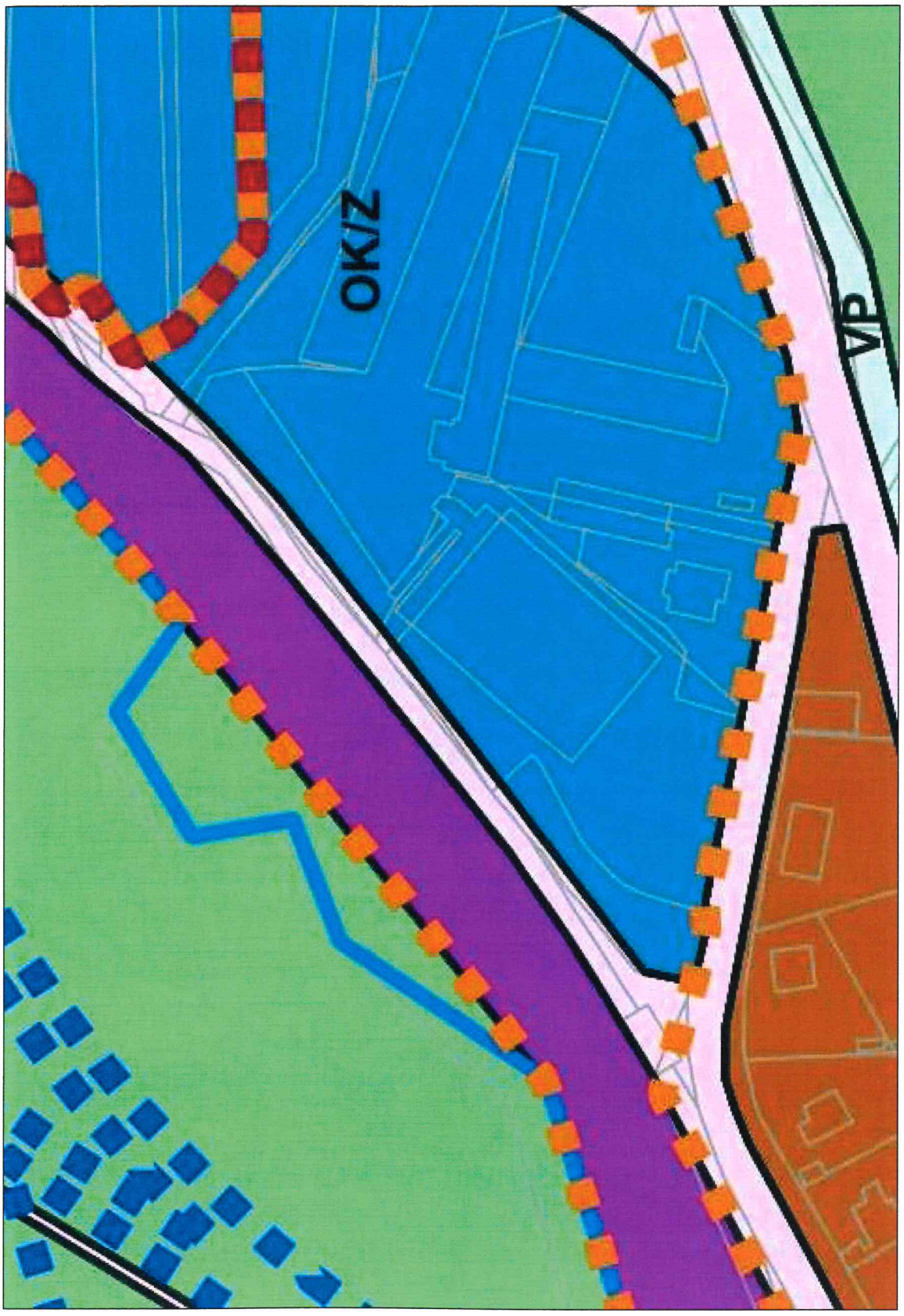
Ortofotomapa



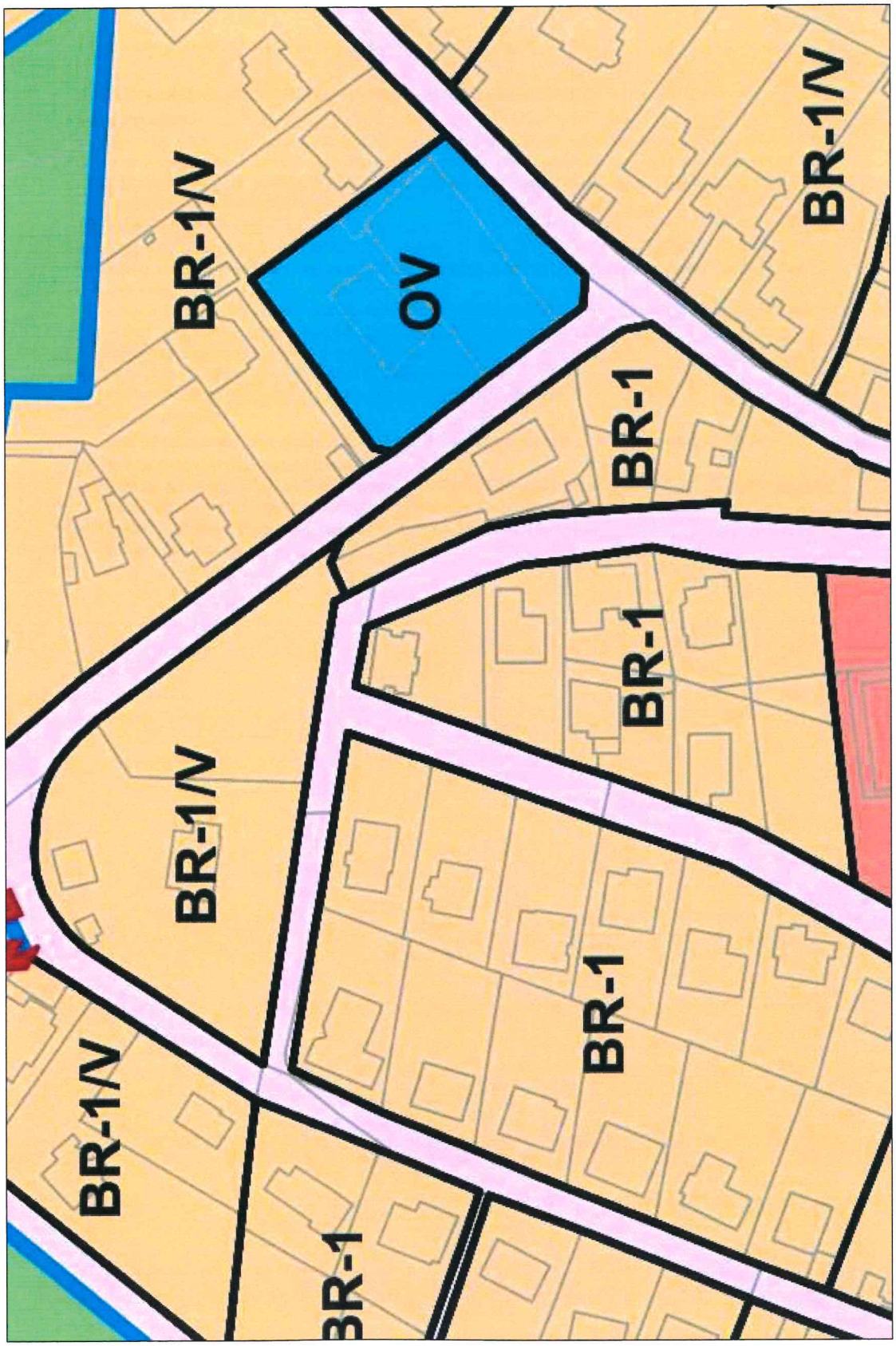
Výsek ÚP - pozemky parc. č. 4181/7, 4182/2 a 4182/26



Výsek ÚP - pozemek parc. č. 4288/4



Výsek ÚP - pozemek parc. č. 111/32



33. DS: plochy dopravní infrastruktury – pozemní komunikace

Hlavní využití:

- pozemky silnic a místních komunikací, účelových komunikací, cyklistických a pěších cest, chodníků, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikací (technické vybavení komunikací, jejich křižovatek, tunelů), portály tunelů, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, lávky, stavby a terénní úpravy omezující šíření hluku, apod.

Přípustné využití:

- parkovací zálivy a parkovací stání,
- zálivy zastávek autobusů, stavby zastávek, nástupních ostrůvků a čekáren sloužící silniční hromadné dopravě
- veřejná prostranství (zejména zpevněné prostory přístupné každému bez omezení, například náměstí včetně pítek, kašen, pomníků, apod., veřejná zeleň včetně izolační a doprovodné)
- stavby informačních systémů, dopravního značení
- stanoviště nádob na komunální odpad (tříděný odpad)
- stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění)

Nepřípustné využití:

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- v tělese silnic mimo zastavěná a zastavitelná území nebudou navrhovány podzemní stavby technické infrastruktury, pokud bude možno tyto stavby situovat v pásu zeleně podél tělesa silnice.
- liniové komunikační prostory (komunikace i samostatné chodníky) budou vybaveny pásy zeleně, pokud možno oboustranně

38. TI, TI/Z: plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě, vně a v záplavovém území

Hlavní využití:

- stavby a zařízení technického vybavení pro rozvod vody, likvidaci srážkových vod, zásobování plynem, elektrickou energií, pro telekomunikaci, a stavby s nimi provozně související

Přípustné využití:

- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy včetně dopravy v klidu
- zeleň

Nepřípustné využití:

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití a nesouvisí s technickou infrastrukturou, omezují nebo narušují hlavní funkci plochy nebo narušují životní prostředí.
- vedlejší doplňkové stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání hlavní stavby.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové sítě technické infrastruktury nebo rekonstrukce stávajících sítí v zastavěných a zastavitelných plochách budou situovány do podzemních tras.
- nové sítě technické infrastruktury nebo rekonstrukce stávajících sítí mimo zastavěné a zastavitelné plochy se doporučuje situovat do podzemních tras.
- stavby musí být přizpůsobeny hmotou a výškou urbánnímu a přírodnímu prostředí (například telekomunikační stavby)
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku.

Pro stavby a zařízení situované v záplavovém území Q 100 platí dále tyto podmínky:

- trafostanice musí být umisťovány tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úrovní záplavy Q 100.
- stavby umožní povodňové průtoky a odtoky vod.
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umisťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

51. ÚS-6: plochy přírodní – územní systém ekologické stability, lokální biokoridory

Hlavní využití:

- přírodní plochy vymezené za účelem ochrany přírody pro zabezpečení funkčnosti územního systému ekologické stability (ÚSES), s cílem dlouhodobě územně stabilizovat prostory, ve kterých by mohly nerušeně existovat a vyvíjet se přírodní ekosystémy. Lokální biokoridory jsou stanovené za účelem umožnit přirozenou migraci všech živočichů, kteří se v daném území přirozeně vyskytují, mezi jednotlivými biocentry. Plochy ÚSES lokálního významu.

Přípustné využití:

- neintenzivní produkční a hospodářská činnost, která nenaruší funkci hlavního využití.
- drobné přirozené vodní plochy.
- umisťování staveb je omezeno jen na nezbytně nutné příčné přechody staveb dopravní a technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění).

Nepřípustné využití:

- všechny rušivé činnosti, které nejsou v souladu s určeným nebo přípustným využitím, jako je například umisťování staveb, mimo těch, které jsou v přípustném využití, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření a činnosti, které snižují ekologickou stabilitu.

Podmínky prostorového uspořádání:

- v místech, kde je územní systém ekologické stability přerušen liniovou stavbou komunikací, je nutno provést bezbariérové křížení (například propustek, lávku, apod.).

53. ZN: plochy smíšené nezastavěného území – zeleň nízká, louky a pastviny

Hlavní využití:

- přírodní plochy s trvalými přirozeně rostoucími lučními a travními porosty

Přípustné využití:

- rozptýlené solitérní a liniové porosty dřevin
- drobné přirozené vodní plochy, mokřady.
- orná půda (zemědělská rostlinná produkce),
- pobytové louky pro krátkodobý oddych a rekreaci v přírodě s možností instalace sportovního zařízení (např. dřevěné prvky pro cvičení, lezecké stěny, lavičky, přístřešky)
- dopravní stavby pro údržbu plochy a obnovu zeleně, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory
- liniové stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění)
- stavby technické infrastruktury, opatření a terénní úpravy s účelem zvyšování ekologické stability území (rekultivace, retence vody v krajině, protierozní opatření apod.)

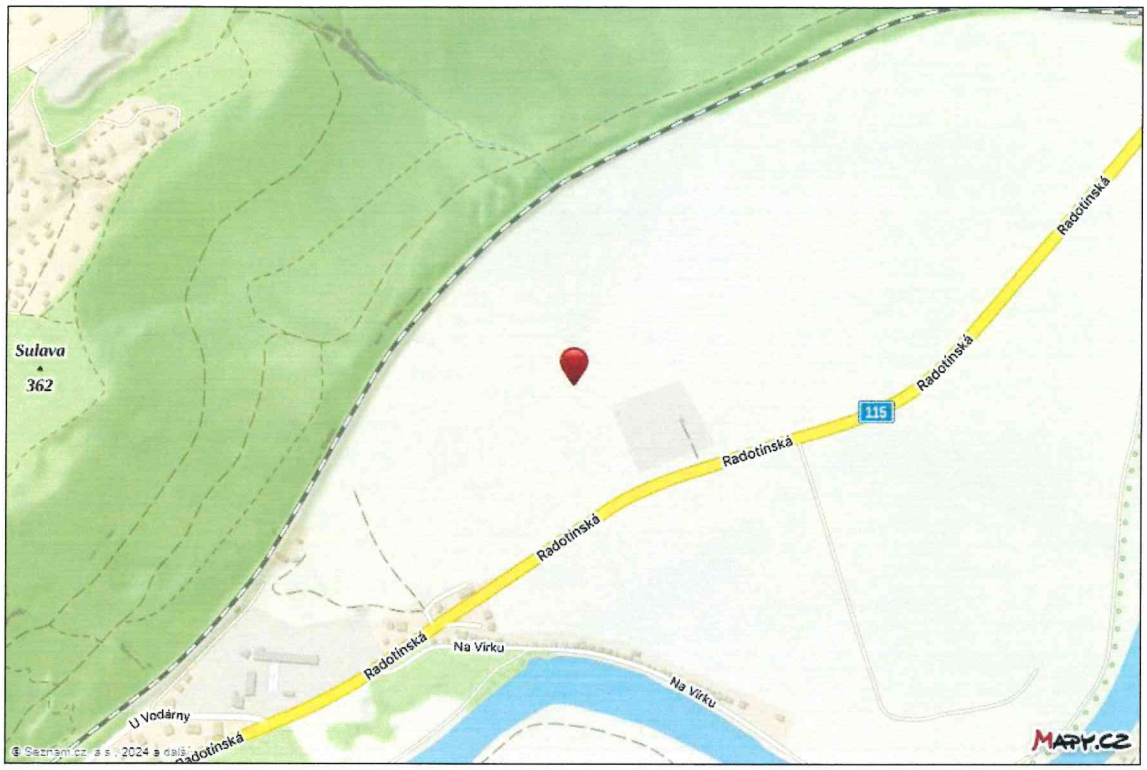
Nepřípustné využití:

- plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše.

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako mlatové

Pozemky parc. č. 4181/7, 4182/2 a 4182/26

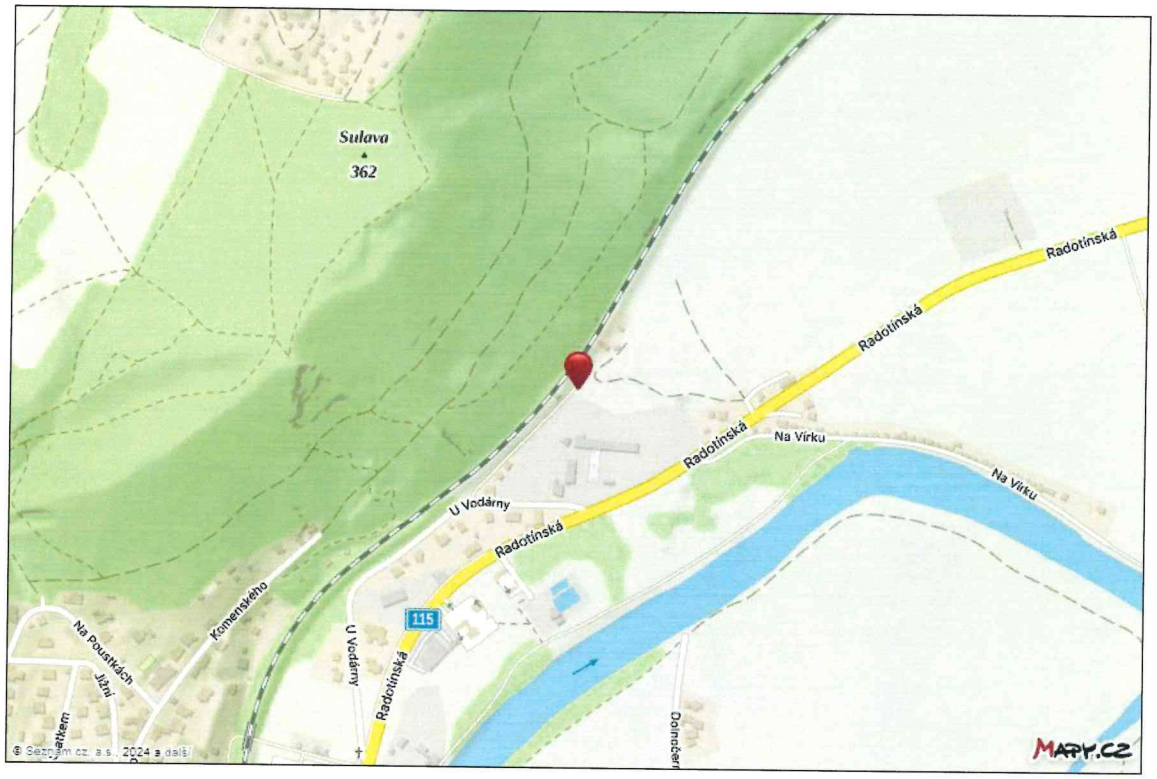


Mapa lokality

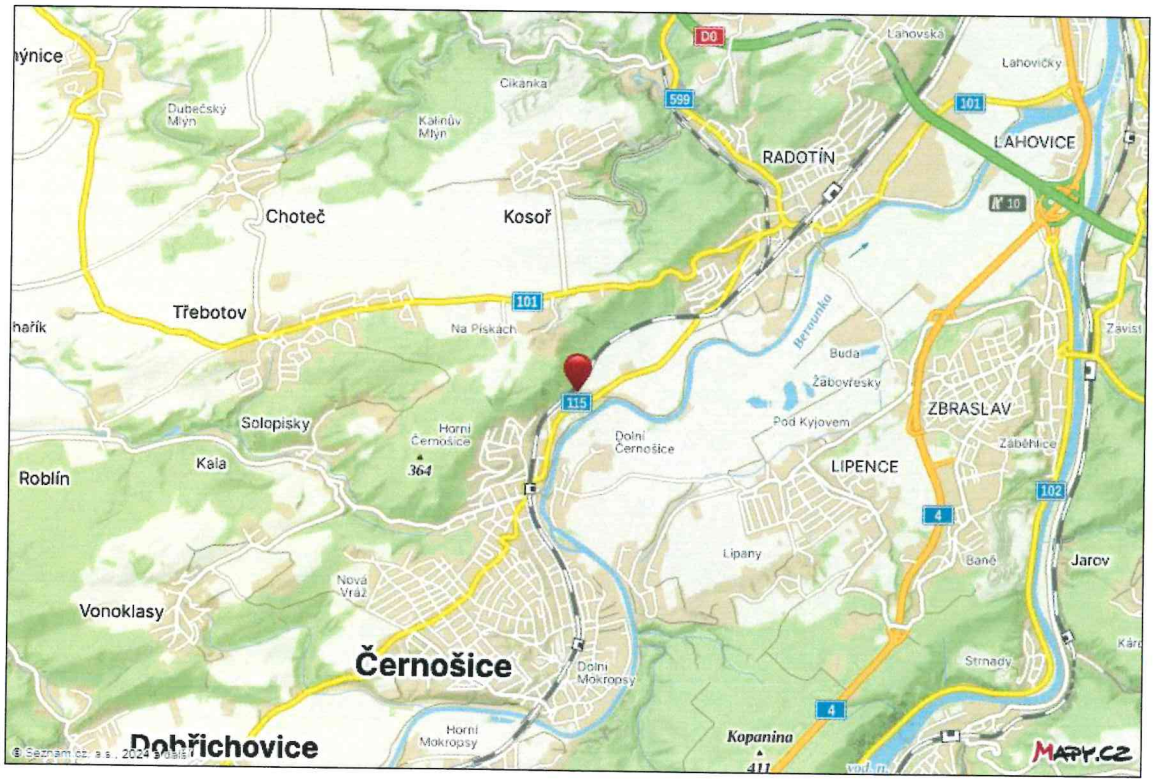


Celkový náhled

Pozemek parc. č. 4288/4

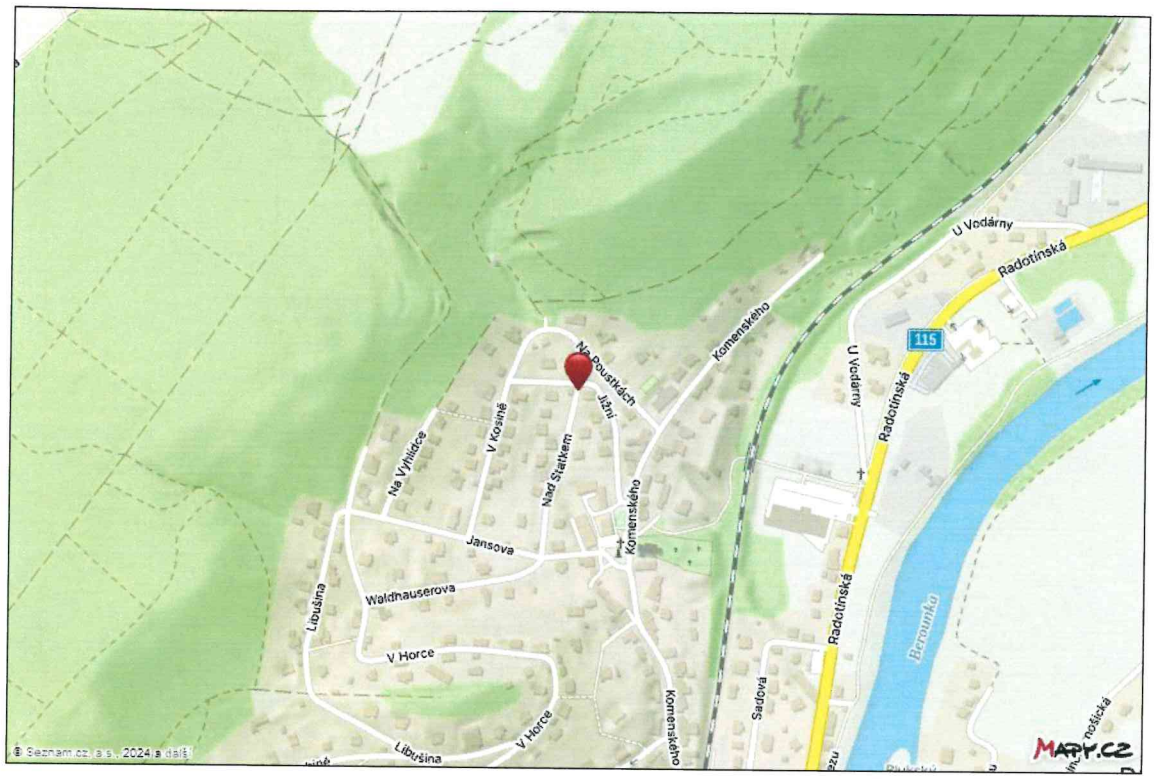


Mapa lokality



Celkový náhled

Pozemek parc. č. 111/32

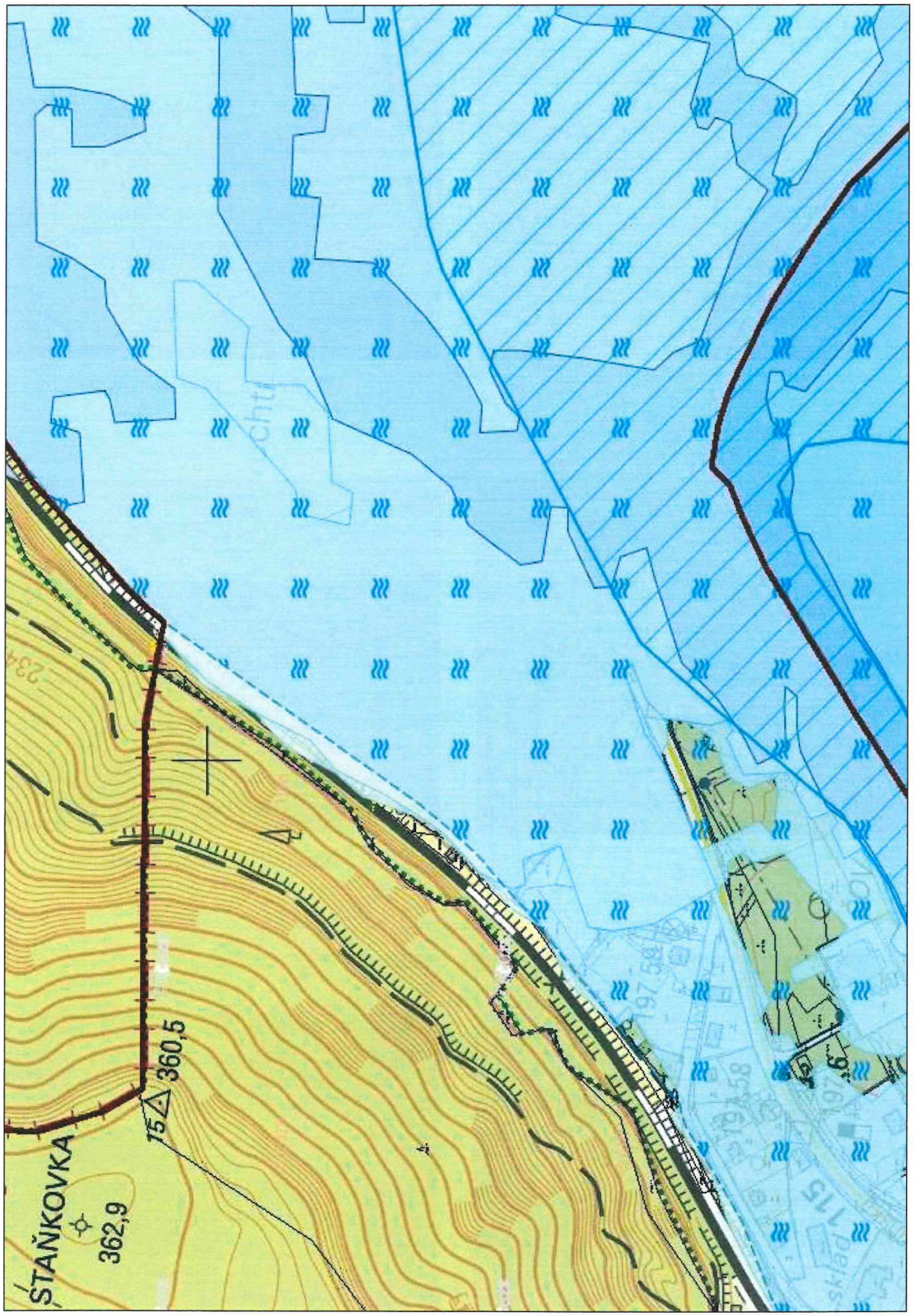


Mapa lokality



Celkový náhled

Povodňová mapa



Fotodokumentace





Pozemek parc. č. 4181/7





Pozemek parc. č. 4182/2





Pozemek parc. č. 4182/26



Pozemek parc. č. 4288/4



cesta Ke Hradlu



Pozemek parc. č. 111/32



ulice Nad Statkem



ulice Jižní



Konzultant a důvod jeho přibrání

V průběhu vyhotovení znaleckého posudku znalec neshledal důvody k přibrání konzultanta ani jiné osoby k posuzování zvláštních dílčích otázek.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započetím výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 014/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 6.11.2001 č.j. Spr. 2303/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 028852/2024.

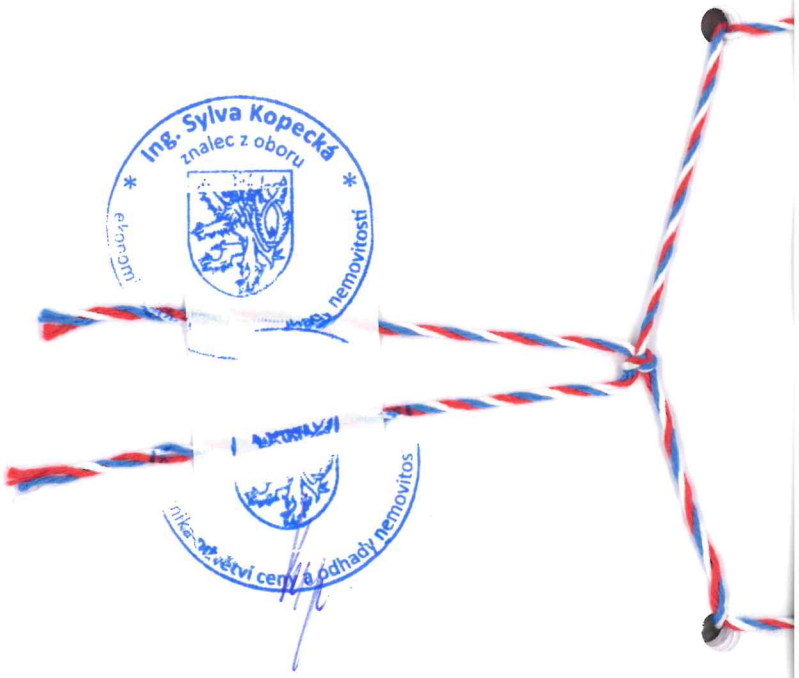
V Praze, dne 15. 4. 2024

Ing. Sylva Kopecká znalec z oboru ekonomika-odvětví ceny a odhady nemovitostí

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Sylva Kopecká
K Havlínu 719 719
156 00 Praha 5 - Zbraslav

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.4.
(administrativní) dle prováděcí vyhlášky MF č. 434/2023 Sb.


Ing. Sylva Kopecká
znalec z oboru
nemovitostí

MĚSTO ČERNOŠICE

Podklad pro zasedání zastupitelstva města

V Černošicích dne:	**4.9.2024**

Z-1469/2024	číslo schůze 17 / číslo bodu

Věc: Kupní smlouva č. 331/2024, pozemek pod komunikací Jabloňová

OBSAH

1. Košilka materiálu - Zastupitelstvo
2. Důvodová zpráva
3. Důvodová zpráva
4. Návrh usnesení
5. Návrh usnesení
6. Příloha
7. Příloha
8. Příloha

ANO	Materiál obsahuje citlivé nebo osobní údaje podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů. *(Tento údaj je pouze informativní, příjemce materiálu je povinen s materiálem nakládat zákonu odpovídajícím způsobem*

ANO	Jmenovité hlasování stanovené v jednacím řádu zastupitelstva města.

Zpracoval	Veronika Roubícková, Odbor investic a správy majetku Jiří Jiránek, vedoucí odboru investic a správy majetku
Projednáno s	Finanční odbor
Předkládá	Ing. Petr Wolf, Rada města Černošice

Důvodová zpráva:

Na město se obrátila paní ********, jako majitelka pozemku parc. č. 2917/32 o výměře 289 m2, který by ráda městu odprodala. Pozemek se nachází pod místní komunikací Jabloňová a v katastru je veden jako orná půda, v územním plánu leží v plochách DP - plochy dopravní infrastruktury - pozemní komunikace. Jedná se o poslední část komunikace, která není v majetku města. Částka, za kterou město pozemky koupí, byla stanovena dohodou smluvních stran ve výši 121.380,- Kč, tedy 420,- Kč / m2.

https://cernosice.obce.gepro.cz/LINK?id=1182

MĚSTO ČERNOŠICE

USNESENÍ
Zastupitelstva města Černošice

číslo
ze dne

Název: Kupní smlouva č. 331/2024, pozemek pod komunikací Jabloňová

Zastupitelstvo města Černošice

I. schvaluje

1. kupní smlouvu č. 331/2024 mezi městem Černošice a paní ****** **********, nar.: *** *** ****, trvale bytem: ***** * * *******, ********* ******, PSČ: *** **, kterou město odkoupí do svého vlastnictví pozemek parc. č. 2917/32 o výměře 289 m^2 v obci a k. ú. Černošice v Jabloňové ulici za částku 121.380,- Kč dle přílohy č. 1 tohoto usnesení
2. rozpočtové opatření č. 41 dle přílohy č. 2 tohoto usnesení

II. ukládá

1. <u>Odboru investic a správy majetku</u>
   1. realizovat usnesení dle bodu I.1

   Termín: 30.9.2024
2. <u>Finančnímu odboru</u>
   1. zapracovat rozpočtové opatření č. 41 dle bodu I.2 do aktuálního rozpočtu r. 2024 a zveřejnit v souladu se zákonem

   Termín: 18.9.2024

Předkladatel: Ing. Petr Wolf, Rada města Černošice

Tisk č. Z-1469/2024

Projednáno s Finanční odbor

ČERNOŠICE

Evidenční číslo smlouvy **331/2024**

Kupní smlouva

uzavřená dle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany:

******** ********
rodné číslo: ******/***
trvale pobytem: **********
číslo účtu: **********

na straně jedné (dále jen „**Prodávající**“)

a

Město Černošice
zastoupeno: Mgr. Filipem Kořínkem, starostou
se sídlem: Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
IČO: 00241121

na straně druhé (dále jen „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující společně dále jen „**Smluvní strany**“ a/nebo jednotlivě jen „**Smluvní strana**“)

u z a v í r a j í

níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Kupní smlouvu
(dále také jako „**smlouva**“).

Článek I.
Prohlášení prodávající

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným a neomezeným vlastníkem **pozemku parc. č. 2917/32** o výměře 289 m^2 **v obci a k. ú. Černošice**, zapsaného na **LV ****** u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – západ (dále také jen „**Pozemek**“).

Článek II.
Předmět převodu, kupní cena

1. Prodávající touto smlouvou prodává a Kupující kupuje Pozemek blíže specifikovaný v článku I. odst. 1 této smlouvy za kupní cenu uvedenou čl. II. odst. 2 této smlouvy. Kupující přijímá Pozemek blíže specifikovaný v článku I. odst. 1 této smlouvy do svého výlučného vlastnictví.
2. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně ve výši **121 380,- Kč** (slovy.: jedno sto dvacet jeden tisíc tři sta osmdesát korun českých), která byla stanovena ve výši 420,- Kč/m^2.
3. Kupní cenu dle čl. II. odst. 2 této smlouvy zaplatí Kupující na účet Prodávající uvedený v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do 14 dnů ode dne nabytí platnosti této smlouvy.

4. V případě prodlení se zaplacením kupní ceny či její jednotlivé částky je Kupující povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení, a to na účet Prodávající uvedený v záhlaví této smlouvy.

Článek III.
Prohlášení prodávající a kupujícího

1. Prodávající prohlašuje, že Pozemek není dotčen žádnou právní vadou, zejména není zatížen žádným zástavním právem ve prospěch třetí osoby, jiným právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, ani právem nájmu.
2. Prodávající prohlašuje, že Pozemek nemá žádnou faktickou vadu, Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem Pozemku a že ho v tomto stavu kupuje. Smluvní strany se dohodly, že Pozemek se pokládá za předaný dnem účinnosti této smlouvy.
3. Kupující se stane vlastníkem převáděného Pozemku vkladem jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Článek IV.
Vklad vlastnického práva

1. Smluvní strany se pro případ, že by nedošlo k zápisu vlastnického práva k Pozemku ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí podle této smlouvy, zavazují, že do 60 dnů ode dne doručení pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího k Pozemku (a to i částečného) podle této smlouvy, nebo jiného sdělení, ze kterého vyplývá, že zápis vlastnického práva Kupujícího na základě této kupní smlouvy se nepovoluje, uzavřou Smluvní strany novou kupní smlouvu stejného obsahu a za stejných výchozích podmínek, jež splní zákonné podmínky pro provedení zápisu vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí.
2. V případě, že katastrální úřad nepovolí vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí z důvodu nutnosti doplnění anebo upřesnění údajů, zavazují se obě Smluvní strany, že ve vzájemné součinnosti podklady pro katastrální úřad doplní, příp. opraví, a to ve lhůtě určené katastrálním úřadem, avšak nejpozději do 30 dnů de dne doručení oznámení katastrálního úřadu.
3. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této smlouvy podepíše a podá za všechny účastníky této smlouvy Kupující, k čemuž ho Prodávající zmocňuje, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne, kdy dojde k zaplacení celé kupní ceny. Náklady na podání návrhu na vklad vlastnického práva uhradí Kupující.

Článek V.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech - jeden stejnopis s úředně ověřeným podpisem Prodávající je určen pro zahájení správního řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, Kupující a Prodávající obdrží každý po jednom stejnopise.
2. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí českým právním řádem, především občanským zákoníkem

3. Prodávající bere na vědomí, že Kupující pro realizaci svých bezhotovostních plateb může používat transparentní příjmový a výdajový bankovní účet, přičemž souhlasí se zveřejněním názvu svého účtu.
4. Prodávající výslovně souhlasí se zveřejněním elektronického obrazu této smlouvy na webových stránkách Kupujícího, a to bez svého připojeného podpisu.
5. Tato smlouva může být měněna pouze formou vzestupně očíslovaných písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
6. Platnost a účinnost této smlouvy nastane dnem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran.
7. Město Černošice ve smyslu § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů osvědčuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem města Černošice na jeho …. zasedání konaném dne ……. 2024 (usnesení č. **Z/…../……../2024**) tak, jak to vyžaduje § 85 písm. a) zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, čímž je splněna podmínka platnosti tohoto jeho právního jednání.
8. Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle. Účastníci smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy

Kupující:

V Černošicích dne……

……
město Černošice
Mgr. Filip Kořínek

Prodávající:

V Černošicích dne ……..

……
****

Rozpočtové opatření č. 41

ZM 4. 9.
předkládá: OISM

schv.
orgán: Zastupitelstvo města Černošice **2024**

Pořadové číslo změny	Komentář	Účet	§	Popis §	Položka	Popis položky	Nástroj	Zdroj	ÚZ	ORJ	ORG	Příjmy (Kč)	Výdaje (Kč)
80	Nákup pozemků pod komunikacemi - ul. Jabloňová	231	3636	Územní rozvoj	6130	investice - pozemky			00 001	1100	3636000000001		121 380,00
	sml. 331/2024	231	3633	Výstavba místních inž. sítí	6121	budovy, haly, stavby			00 001	1100	1169		-121 380,00

Celkový přírůstek příjmů a výdajů: 0,00 0,00
Změna salda rozpočtu: 0,00

MĚSTO ČERNOŠICE

Podklad pro zasedání zastupitelstva města

V Černošicích dne:	**04.09.2024**

Z-1475/2024	číslo schůze 17 / číslo bodu

Věc: Kupní smlouva na pozemek v ulici Na Marsu

OBSAH

1. Košilka materiálu - Zastupitelstvo
2. Návrh usnesení
3. Návrh usnesení
4. Důvodová zpráva
5. Příloha k důvodové zprávě
6. Příloha k důvodové zprávě
7. Příloha
8. Příloha

ANO	Materiál obsahuje citlivé nebo osobní údaje podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů. *(Tento údaj je pouze informativní, příjemce materiálu je povinen s materiálem nakládat zákonu odpovídajícím způsobem*

NE	Jmenovité hlasování stanovené v jednacím řádu zastupitelstva města.

Zpracoval	Mgr. Matěj Rychlý, právník
Projednáno s	Veronika Roubícková, Odbor investic a správy majetku
Předkládá	Ing. Petr Wolf, Rada města Černošice

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvu města je předložen k projednání návrh kupní smlouvy na pozemek parc. č. 2310/10 o výměře 94 m2, který byl oddělen od pozemku parc. č. 2310/1 o výměře 693 m2, vše v obci a k. ú. Černošice, odděleného na základě geometrického plánu č. 5713-46/2024 ze dne 8. 7. 2024 vyhotoveného Ing. Michalem Petrem, sídlem Štětínská 181 00 Praha 8, schváleném dne 10. 7. 2024 Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ (GP je přílohou důvodové zprávy).

Jedná se o pozemek, který je historicky (cca 40 let) přeplocený k soukromé zahradě. Prodejem zmíněného pozemku dojde k narovnání právního a faktického stavu.

Pozemek v G-obci: https://www.gobec.cz/cernosice/#19/1594745.92/6437815.3/KwbgZghgjCByGyA

Kupní cena byla stanovena na částku 714.400 Kč, tj. 7.600 Kč/m2. Cena vychází ze znaleckého posudku, který byl vypracován v obdobném případě (znalecký posudek je přílohou této důvodové zprávy).

Záměr prodeje byl vyvěšen na úřední desce městského úřadu dne 18.07. bez předchozího projednání zastupitelstvem města, jelikož o letních prázdninách se nekonalo další jednání zastupitelstva města a zároveň kupující požádali město o co možná nejrychlejší realizaci prodeje pozemku.

MĚSTO ČERNOŠICE

USNESENÍ
Zastupitelstva města Černošice

číslo
ze dne

Název: Kupní smlouva na pozemek v ulici Na Marsu

Zastupitelstvo města Černošice

I. schvaluje

uzavření kupní smlouvy CES č. 394/2024 mezi městem Černošice a panem M. A., rodné číslo: xxxxx, trvale pobytem: xxxxxx a paní R. K., rodné číslo: xxxxx, trvale pobytem: xxxxx, o prodeji pozemku parc. č. 2310/10 o výměře 94 m^2 v k.ú. a obci Černošice za 714.400 Kč, dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

II. ukládá

1. Mgr. Matěj Rychlý, právníku
   1. zajistit podpisy smluvních stran na kupní smlouvě CES č. 394/2024

Termín: 13.9.2024

Mgr. Filip Kořínek, starosta
starosta

Předkladatel: místostarosta

Tisk č. Z-1475/2024

Projednáno s Veronika Roubícková, Odbor investic a správy majetku

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 542-19/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku
o obvyklé a administrativní ceně pozemku parc. č. 3248/2 ostatní plocha, k.ú. a obec Černošice, okr. Praha-západ, situovaného v osadě Slunečná

Znalec: Ing. Sylva Kopecká
K Havlínu 719
156 00 Praha 16 - Zbraslav
telefon: +420 723 801 807
e-mail: sylva.kopecka@seznam.cz

Zadavatel: Město Černošice
Karlštejnská 259
252 28 Černošice

Číslo jednací: O/11/20220171

Počet stran: 29 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 5.9.2022 **Vyhotoveno:** V Praze, dne 2.10.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Dle Objednávky č. O/11/20220171 Města Černošice, odbor investic a správy majetku, ze dne 23.8.2022, je úkolem znalce stanovit obvyklou a administrativní cenu pozemku parc. č. 3248/2 ostatní plocha o výměře 136 m^2 v k.ú. a obci Černošice, okr. Praha-západ, situovaného v osadě Slunečná.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé a administrativní ceny pro potřeby objednatele

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Předmětný pozemek se nachází v zaplocené části soukromé zahrady. Venkovní úpravy (oplocení, zpevněné plochy, apod.) situované na oceňovaném pozemku nebyly pořízeny na náklady současného vlastníka a nejsou předmětem ocenění. Zadavatelem znaleckého posudku nebyly sděleny žádné další skutečnosti s vlivem na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 5.9.2022 bez přítomnosti jiné osoby.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecký posudek je vypracován na základě:
1) dokladů předložených zadavatelem (Objednávka Města Černošice ze dne 23.8.2022, Výsek platného územního plánu obce Černošice + regulativy plochy BR-6),
2) dat získaných z veřejných informačních databází (Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001, k.ú. Černošice, k datu 30.8.2022, Kopie katastrální mapy pro k.ú. Černošice, Údaje KN o dosažených cenách nemovitostí, Územní plán obce Černošice + regulativy ploch),
3) dostupných informací poskytnutých zadavatelem posudku a
4) skutečností zjištěných dne 5.9.2022 při místním šetření

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Objednávka č. O/11/20220171 Města Černošice, odbor investic a správy majetku, ze dne 23.8.2022
- Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001, k.ú. Černošice, k datu 30.8.2022
- Snímek katastrální mapy pro k.ú. Černošice vyhotovený dálkovým přístupem do KN
- Územní plán obce Černošice + regulativy ploch
- Údaje KN o dosažených cenách nemovitostí
- Informace a údaje o nemovitosti sdělené objednatelem znaleckého posudku
- Skutečnosti o stavu nemovitosti zjištěné při místním šetření + vlastní fotodokumentace
- Použité předpisy, literatura a další podklady:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 237/2020 Sb.
Vyhláška č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
Výpočetní programy:
Program pro oceňování nemovitostí NEMExpress AC, verze 3.12.4, firmy PLUTO-OLT
Program pro oceňování nemovitostí NEMExpress pro bankovní účely, verze 2.1.86, firmy PLUTO-OLT

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec vycházel z předpokladu, že veškeré poskytnuté podklady a informace jsou pravdivé.

Zdroje dat pro ocenění byly převzaty z vlastní databáze znalce, z evidence KN o realizovaných prodejích a z informací veřejně publikovaných realitními kancelářemi. Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zadáním znaleckého posudku je stanovení **obvyklé ceny** předmětného pozemku parc. č. 3248/2 vedeného v KN v druhu „ostatní plocha" se způsobem využití „neplodná půda".

Obvyklou cenou se dle § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb. ve znění novel, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují veškeré okolnosti, které mají vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. 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 oblibou 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.

K přímému porovnání v tomto ocenění byly využity dostupné informace o realizovaných prodejích srovnatelných pozemků situovaných na území obce Černošice.

Dle §1c vyhlášky č. 424/2021 Sb. k provedení zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku se spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci určí i **cena zjištěná** dle prováděcí vyhlášky MF č. 424/2021 Sb. Oceňovaný pozemek parc. č. 3248/2 evidovaný v KN v druhu „ostatní plocha" je dle §9, odst. 2, zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku, pozemkem stavebním v jednotném funkčním celku s pozemkem parc. č. 3247 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 763. Dle §9, odst. 5, zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku, se pro účely oceňování pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Zjištěná (administrativní) cena pozemku evidovaného v KN v druhu „ostatní plocha" v jednotném funkčním celku se ocení dle §4, odst. 1, oceňovací vyhlášky.

Venkovní úpravy (oplocení, zpevněné plochy, apod.) situované na oceňovaném pozemku nebyly pořízeny na náklady současného vlastníka a nejsou předmětem ocenění.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé a administrativní ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí byla sebrána a tvořena data, která byla analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena byla data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, provedena analýza trhu a vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 3248/2, k.ú. Černošice
Adresa předmětu ocenění:	osada Slunečná 252 28 Černošice
LV:	10001
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-západ
Obec:	Černošice
Katastrální území:	Černošice
Počet obyvatel:	7 382

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 091,00 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 - obec Černošice sousedí s hlavním městem Praha	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 popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 586,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV 10001, k.ú. Černošice, k datu 30.8.2022, je výhradním vlastníkem oceňovaného pozemku:

00241121, MĚSTO ČERNOŠICE, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice, LV: 10001, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Stav oceňovaného majetku zjištěný na místě v zásadě odpovídá stavu evidovanému v KN. Jedná s o pozemek evidovaný v KN v druhu „ostatní plocha" se způsobem využití „neplodná půda", dle zjištění na místě se pozemek parc. č. 3248/2 nachází v zaplocené části soukromé zahrady, v jednotném funkčním celku s pozemkem parc. č. 3247 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 763. Oceňovaný pozemek parc. č. 3248/2 plynule navazuje na pozemek stejného charakteru parc. č. 3248/1, v terénu bez zřetelných hranic.

Dle platného územního plánu obce leží pozemek v ploše BR- 6, tj. plochy bydlení - lokalita Slunečná, s hlavním využitím „užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci včetně zahrad" a s přípustným využitím „stavby rodinných domů a změny užívání staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy podmíněné vybudováním odpovídající dopravní infrastruktury". Pozemek leží mimo záplavové území obce.

Celkový popis nemovité věci

Město a letovisko Černošice se rozkládá na levém břehu řeky Berounky, cca 20 km jihozápadně od centra Prahy. Černošice mají silný rezidenční a rekreační potenciál a mají více než 7 tis. trvale bydlících obyvatel a řadu rekreantů. V obci se nachází veškerá běžná občanská vybavenost - mateřská škola, základní škola, zdravotnické služby, lékárna, obecní úřad, obchody, nákupní středisko, supermarket, restaurace, pobočky bank, benzínová pumpa, atd. Kompletní občanská vybavenost je dostupná v hlavním městě.
Obec leží na frekventované železniční trati Praha - Beroun - Plzeň a má pravidelné spojení elektrickou příměstskou dopravou s Prahou, ve špičkách s intervalem 10-20 min., mimo špičky s intervalem 30 min. se sousedními obcemi je tradiční autobusové spojení. Autem z Prahy jsou Černošice dostupné buď přes Radotín po silnici II. třídy nebo po dálnici D4 a dále po místních komunikacích přes Všenory.
Pozemek parc. č. 3248/2 je situován v lokalitě „Osada Slunečná", v původní chatové oblasti na jihozápadním okraji souvisle zastavěného území obce Černošice, nad prudkou jižní stráni nad řekou Berounkou. S postupným rozvojem obce s posílením jeho rezidenčního charakteru zejména v posledních dekádách bylo území v platném územním plánu obce zařazeno do „plochy přestavby" na bydlení v rodinných domech v zastavěném území obce. V Osadě Slunečná postupně dochází k přestavbě původních rekreačních objektů na rodinné domy určené k trvalému bydlení.

Pozemek parc. č. 3248/2 ostatní plocha je součástí zaplocené privátní zahrady kolem pozemku parc. č. 3247 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rekreačního objektu č.e. 763, a spolu s pozemky parc. č. 3247, 3248/1 a 3451/2 tvoří jednotný funkční celek. Pozemek je přístupný po bezejmenné účelové komunikaci s nezpevněným povrchem, cca 45 m od ústí do místní obslužné komunikace v ulici Na Ladech pouze s udusaným štěrkovým posypem. Ulicí Na Ladech prochází většina veřejných inženýrských sítí - vodovod, splašková kanalizace, plynovod, do bezejmenné účelové komunikace je přiveden pouze rozvod nízkého napětí silového proudu a v přední části i veřejné osvětlení. Oceňovaný pozemek parc. č. 3248/2 je tak možno napojit pouze na el. distribuční síť. Místní komunikace v ulici Na Ladech je vedena v pasportu místních komunikací a je tak obcí v zimě udržována, obec celoročně zajišťuje v ulici svoz odpadu. Bezejmenná účelová komunikace není v zimě udržována, není zde zajišťován svoz odpadu.

Pozemek parc. č. 3248/2 je v převážné části zatravněn, v malé části je pokryt zpevněnou monolitickou plochou u konce životnosti, na pozemku se nachází několik okrasných jehličnatých a listnatých stromů bez informací o jejich stáří. V části sousedící s účelovou komunikací je pozemek oplocen drátěným pletivem na ocelových sloupcích s monolitickou podezdívkou. Venkovní úpravy (oplocení, zpevněné plochy, apod.) situované na oceňovaném pozemku nebyly pořízeny na náklady současného vlastníka a nejsou předmětem ocenění.
Pozemek parc. č. 3248/2 má značně protáhlý tvar v ose SZ a JV a je rovinný až mírně svažitý směrem k JV.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - nezastavěný pozemek	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - - v územním plánu pozemek v ploše BR-6, tj. plochy bydlení v RD	III	0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - na části pozemků se nachází ochranné pásmo vodního zdroje 1. stupně - vrtů pro odběr pitné vody	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - povodňová zóna č. 4	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) - - obec Králův Dvůr sousedí s okresním městem Beroun	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:

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$ **1,317**

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

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$ **1,140**

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,01
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - - další vlivy s dopadem na výši obvyklé ceny nezjištěny	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,901}$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **1,187**

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **1,027**

1. Pozemek parc. č. 3248/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,140**

Index polohy pozemku I_P = **0,901**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	I	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 - jiné okolnosti s vlivem na výši ceny nezjištěny	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,140 * 1,000 * 0,901 = **1,027**

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 586,-	1,027		1 628,82

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3248/2	136	1 628,82	221 519,52
Stavební pozemek - celkem			136		**221 519,52**

Pozemek parc. č. 3248/2 - zjištěná cena celkem = **221 519,52 Kč**

2. Okrasné stromy

Na pozemku parc. č. 3248/2 se nachází několik okrasných jehličnatých a listnatých stromů, pozemek je z větší části zatravněn. Vzhledem k nedostatku informací o stáří a kvalitě stromů a vzhledem k jejich malému vlivu na celkovou hodnotu, byla jejich cena v souladu s oceňovacím předpisem určena zjednodušeným způsobem.

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	221 519,52
Celková výměra pozemku	m²	136,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m²	136,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	221 519,52
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	18 829,16

Okrasné stromy - zjištěná cena celkem = **18 829,16 Kč**

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Pozemek parc. č. 3248/2 — 221 520,- Kč
2. Okrasné stromy — 18 829,- Kč

Výsledná cena - celkem: **240 349,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **240 350,- Kč**

slovy: Dvěstěčtyřicettisíctřistapadesát Kč

4.2. Ocenění cenou obvyklou

Obvyklá cena předmětného pozemku byla stanovena v souladu s definicí ceny obvyklé dle § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku na základě porovnání s prodeji velmi dobře srovnatelných pozemků situovaných na území obce Černošice realizovanými v posledních 2 letech. Údaje byly získány z veřejně přístupné evidence KN.

K níže uvedenému porovnání byly k dispozici informace o 23 obchodech srovnatelných pozemků určených pro výstavbu rodinných domů. Porovnání bylo provedeno se zohledněním konkrétní polohy srovnávaných pozemků a dostupných informací o jejich možnostech využití dle regulativů územního plánu. Z mapového systému G-obec veřejně publikovaného na webových stránkách obce Černošice byly převzaty informace o právním stavu přístupových komunikací, zajištění jejich zimní údržby a svozu odpadu, a dále informace o vedení inženýrských sítí a možnostech připojení jednotlivých srovnávaných pozemků.

Z níže uvedeného přehledu prodejů srovnatelných pozemků situovaných v obci je zřejmé, že rozptyl realizovaných jednotkových cen je poměrně značný (5 127 – 12 000 Kč/m2), přičemž zásadní je konkrétní poloha pozemku a jeho možnosti napojení na inženýrské sítě. Je zjevné, že v uvedeném porovnání velikost pozemků a časový rozptyl 20ti měsíců v době prodeje nehraje zásadní roli. Hodnota pozemku je vždy přímo navázána na možnost využití pozemku, na účel, ke kterému je pozemek určen.

Legenda:
IS – inženýrské sítě
MK – místní komunikace
O – svoz komunálního odpadu
Z – zimní údržba
V – veřejný vodovod
K – veřejný řad splaškové kanalizace
P – plynovod
NN – el. distribuční síť nízkého napětí
C – Cetin, datový kabel
VO – veřejné osvětlení

Parc. č.	Ulice	Celková plocha m2	Kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m2	Komuni - kace	Napojení na IS	Kupní smlouva ze dne	Číslo vkladu do KN
1027,1028	Jiráskova	671	8 052 000	12 000	MK,O,Z	V,K,P,NN,C,VO	23.4.2021	V-6610/2021-210
1298,	Erbenova	885	8 000 000	9 040	MK,O,Z	V,K,P,NN,C,VO	31.5.2021	V-8390/2021-210
1324	K Dubu	903	6 000 000	6 645	MK,O,Z	NN,C,VO	22.4.2021	V-5932/2021-210
1410,1411	Svatopluka Čecha	796	7 164 000	9 000	MK,O,Z	V,K,P,NN,C,VO	16.11.2020	V-13834/2020-210
1426/2	Boženy Němcové	946	8 250 000	8 721	MK,O,Z	V,K,P,NN,C,VO	19.2.2021	V-2350/2021-210
1660/1,1660/3	Slunečná	641	6 649 000	10 373	MK,O,Z	V,K,P,NN,C,VO	25.5.2021	V-7218/2021-210
1896,1897	Chebská	777	8 000 000	10 296	MK,O,Z	V,K,P,NN,C,VO	31.3.2022	V-4062/2022-210
2507/2	Střední	902	11 500 000	12 749	MK,O,Z	V,K,P,NN,C,VO	1.7.2021	V-9728/2021-210
2704/7	Písecká	1 092	9 460 000	8 663	MK,O,Z	NN,C	30.7.2021	V-11026/2021-210
2704/43,2719,2720	Žatecká	910	10 000 000	10 989	MK,O,Z	V,K,P,NN,C	23.7.2021	V-10573/2021-210
2753/3	Dlážděná	1 455	15 570 000	10 701	MK,O,Z	V,K,P,NN,VO	6.9.2021	V-13273/2021-210
2934,2936	Na Ladech	924	9 947 000	10 765	MK,O,Z	V,K,P,NN,C,VO	12.5.2021	V-6912/2021-210
3758,3759/1	Akátová	2 426	22 850 000	9 419	MK,O,Z	V,NN,C,VO	16.6.2022	V-7302/2022-210
3830/19	V Olšinách	1 892	9 700 000	5 127	MK,O,Z	V,K,NN,C	13.5.2021	V-8759/2021-210
3827/1,3827/2,3830/5	Šípková	2 867	19 000 000	6 627	MK,O,Z	V,K,NN	6.1.2022	V-215/2022-210
3827/14,3827/16,3830/53	Šípková	2 108	14 500 000	6 879	MK,O,Z	V,K,NN	1.6.2021	V-8002/2021-210
3871,3872	Rozmarýnová	659	4 900 000	7 436	MK,O,Z	NN	11.5.2022	V-5625/2022-210
3953,3954,3955	Habrová	1 229	7 988 500	6 500	MK,O,Z	NN,C,VO	13.5.2021	V-6611/2021-210
4099/79,4099/80	Voskovcova	1 797	13 650 000	7 596	MK,O,Z	V,K,P,NN,C,VO	10.5.2021	V-6505/2021-210
4105/9	Kollárova	1 232	12 196 800	9 900	MK,O,Z	V,K,P,NN,C,VO	24.3.2022	V-4338/2022-210
4295,4296	Radotínská	886	8 870 000	10 011	MK,O,Z	V,K,NN,C,VO	30.9.2021	V-18280/2021-210
4968,4969	Osada pod Kazínem	634	5 000 000	7 874	O,Z	V,K,NN	22.6.2021	V-8862/2021-210
60,62/1	Komenského	566	5 100 000	9 010	MK,O,Z	V,K,P,NN,C,VO	19.1.2022	V-1362/2022-210

Parc. č.	Ulice	Celková plocha m2	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient polohy Kp	Koeficient komunikace Kk	Koeficient inž. sítí K_{IS}	Koeficient celkový Kc	Upravená cena Kč/m2
1027,1028	Jiráskova	671	12 000	1,00	0,90	0,90	0,81	9720
1298,	Erbenova	885	9 040	1,00	0,90	0,90	0,81	7322
1324	K Dubu	903	6 645	1,00	0,90	1,00	0,90	5981
1410,1411	Svatopluka Čecha	796	9 000	1,00	0,90	0,90	0,81	7290
1426/2	Boženy Němcové	946	8 721	1,00	0,90	0,90	0,81	7064
1660/1,1660/3	Slunečná	641	10 373	1,00	0,90	0,90	0,81	8402
1896,1897	Chebská	777	10 296	1,00	0,90	0,90	0,81	8340
2507/2	Střední	902	12 749	1,00	0,90	0,90	0,81	10327
2704/7	Písecká	1 092	8 663	1,00	0,90	1,00	0,90	7797
2704/43,2719,2720	Žatecká	910	10 989	1,00	0,90	0,90	0,81	8901
2753/3	Dlážděná	1 455	10 701	1,00	0,90	0,90	0,81	8668
2934,2936	Na Ladech	924	10 765	1,00	0,90	0,90	0,81	8720
3758,3759/1	Akátová	2 426	9 419	1,00	0,90	0,95	0,86	8053
3830/19	V Olšinách	1 892	5 127	1,10	0,90	0,95	0,94	4822
3827/1,3827/2,3830/5	Šípková	2 867	6 627	1,10	0,90	0,95	0,94	6233
3827/14,3827/16,3830/53	Šípková	2 108	6 879	1,10	0,90	0,95	0,94	6470
3871,3872	Rozmarýnová	659	7 436	1,10	0,90	1,00	0,99	7362
3953,3954,3955	Habrová	1 229	6 500	1,10	0,90	1,00	0,99	6435
4099/79,4099/80	Voskovcova	1 797	7 596	1,00	0,90	0,90	0,81	6153
4105/9	Kollárova	1 232	9 900	1,00	0,90	0,90	0,81	8019
4295,4296	Radotínská	886	10 011	1,00	0,90	0,90	0,81	8109
4968,4969	Osada pod Kazínem	634	7 874	1,10	0,90	0,95	0,94	7405
60,62/1	Komenského	566	9 010	1,00	0,90	0,90	0,81	7298
Celkem Kč								**174 889**

Výpočet porovnávací hodnoty

Průměrná jednotková cena za m2 plochy pozemku stanovená výše uvedeným porovnáním činí cca **7 600 Kč/m2**. Čistě matematický průměr realizovaných cen bez zohlednění konkrétní podmínek, tj. polohy pozemku, možnost jeho napojení na veřejné inženýrské sítě a stav komunikace, činí 8 970 Kč/m2. Oceňovaný pozemek parc. č. 3248/2, na rozdíl od všech srovnávaných pozemků, nemá zajištěn svoz komunálního odpadu ani údržbu přístupové komunikace v zimním období, 22 pozemků ze všech srovnávaných je na rozdíl od oceňovaného pozemku přístupná po místních komunikacích. Oceňovaný pozemek parc. č. 3248/2 je možné napojit pouze na el. distribuční síť silového proudu, přičemž 18 pozemků ze všech srovnávaných je možno napojit na veřejný vodovodní a kanalizační řad – úplný přehled možnosti napojení srovnávaných pozemků je patrný výše.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m^2	Jednotková cena Kč/m^2	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	3248/2	136	7 600	1 / 1	1 033 600
Celková výměra pozemků:		**136**	**Hodnota pozemků celkem:**		**1 033 600**

Výsledná obvyklá cena **1 033 600,- Kč**

slovy: Jedenmiliontřicettřitisícšestset Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V posledních letech se realitní trh musel adaptovat na dopady covidové pandemie, která spolu s přijatými opatřeními nadále ovlivňují ekonomiky a realitní trhy v celosvětovém měřítku. Ke dni ocenění většina trhů s nemovitostmi opět funguje a objemy transakcí se vracejí na úroveň, kde existuje odpovídající množství dat, na nichž lze založit názory na hodnotu. Nyní pandemii plynule nahradila válka na Ukrajině a s ní související sankce, které vedly k omezení mezinárodního obchodu a prudkému nárůstu cen, a to včetně cen stavebních materiálů, stavebních prací i nákladů na bydlení. Došlo k výraznému růstu úrokových sazeb hypoték a bankovní úvěrové financování začalo být méně dostupné. Výrazné se tak zhoršila dostupnost koupě vlastnického bydlení a roste zájem o nájemní bydlení, jak na straně pronajímatelů, tak investorů a developerů. Přes výše uvedené nadále platí, že pozemky určené k výstavbě rodinných domů v atraktivních lokalitách zejména na realitním trhu Prahy a blízkého okolí patří k velmi dobře obchodovatelnému typu nemovitostí.

S ohledem na charakter oceňovaných nemovitostí byla provedena srovnávací analýza, kdy byly určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Zpracovatel posudku vycházel z databáze realizovaných cen a znalostí trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné pozemky, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na obchodovatelnou cenu a po zvážení všech okolností lze výsledek porovnávací metody považovat za dostatečně vypovídající o obvyklé ceně oceňovaných nemovitostí.

Tento posudek je vyhotoven výhradně pro interní potřeby zadavatele. Znalec nepřebírá žádnou odpovědnost vůči jakékoli třetí straně, které bude toto ocenění, případně jeho část, postoupena pro jiné než výše uvedené účely.

5. 2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu. Skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru posudku, nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Dle Objednávky č. O/11/20220171 Města Černošice, odbor investic a správy majetku, ze dne 23.8.2022, bylo úkolem znalce stanovit obvyklou a administrativní cenu pozemku parc. č. 3248/2 ostatní plocha o výměře 136 m^2 v k.ú. a obci Černošice, okr. Praha-západ, situovaného v osadě Slunečná.

Obvyklá cena pozemku parc.č. 3248/2, k.ú. Černošice, ke dni 5.9.2022 činí

7 600 Kč/m2, tj. celkem 1 033 600,- Kč

slovy: Jedenmiliontřicettřitisícšestset Kč

Dle §1c vyhlášky č. 424/2021 Sb. k provedení zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku se spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci určí i **cena zjištěná** dle prováděcí vyhlášky MF č. 424/2021 Sb.

Zjištěná (administrativní) cena 240 350,- Kč

slovy: Dvěstěčtyřicettisíctřistapadesát Kč

6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Předpokladem zpracovatele ocenění je, že veškeré poskytnuté podklady a informace jsou pravdivé.
Obvyklá cena byla stanovena bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 024/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 6.11.2001 č.j. Spr. 2303/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 542-19/2022 evidence posudků.

V Praze, dne 2.10.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Sylva Kopecká
K Havlínu 719
156 00 Praha 16 - Zbraslav

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 542-19/2022

	počet stran A4 v příloze:
Objednávka znaleckého posudku ze dne 23.8.2022	1
Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001, k.ú. Černošice	1
Snímek katastrální mapy pro k.ú. Černošice	1
Výsek platného územního plánu obce Černošice	4
Mapový systém G-obec, informace o inženýrských sítích	1
Mapa lokality	1
Fotodokumentace	2

Objednávka znaleckého posudku ze dne 23.8.2022

ČERNOŠICE

Město Černošice
Karlštejnská 259, 252 28 Černošice

Objednávka č: **O/11/20220171**

vyřizuje: Roubíčková Veronika
telefon: 221 982 505
veronika.roubickova@mestocernosice.cz

Dodavatel IČ: 44292368 DIČ:
SYLVA KOPECKÁ

K Havlínu 719
15600 Praha 5

V Černošicích 23.8.2022

Objednávka

Na základě vaší nabídky u vás objednáváme vyhotovení znaleckého posudku pro určení obvyklé a ceny administrativní pro prodej pozemku parc.č. 3248/2 v obci a k.ú. Černošice v osadě Slunečná.

Předpokládaná celková cena:	**12 000,00 Kč**
Termín dodání:	**31.10.2022**
Způsob dodání:	
Způsob platby:	převodním příkazem
Splatnost faktury:	30 dní

Fakturujte na adresu

Město Černošice
Karlštejnská 259
252 28 Černošice
podatelna@mestocernosice.cz

Upozornění: ve faktuře i v dodacím listě musí být uvedeno celé číslo naší objednávky!

Upozorňujeme všechny obchodní partnery a občany, že město Černošice používá některé účty jako transparentní. V případě došlých plateb bude banka zveřejňovat jméno a příjmení nebo obchodní firmu či název plátce a částku došlé platby. V případě odesílaných plateb bude zveřejňovat vždy číslo účtu příjemce, částku a případně poznámku (zprávu pro příjemce), kterou uvede město na příkaz k úhradě. Informace o platebních transakcích zveřejní banka následující pracovní den po jejich připsání/odepsání na účet a zpřístupní je na internetových stránkách po dobu 3 kalendářních měsíců. Město nemá možnost do výpisů zasahovat a uvedené informace dodatečně odstraňovat.

Město Černošice
Karlštejnská 259, 252 28 Černošice

Jiránek Jiří
vedoucí odboru investic a správy majetku

Česká spořitelna a.s. číslo účtu 27-388063349/0800
IČO: 00241121

Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001, k.ú. Černošice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.08.2022 09:35:02*

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539139 Černošice**

Kat.území: **620386 Černošice** List vlastnictví: **10001**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

MĚSTO ČERNOŠICE, Karlštejnská 259, 25228 Černošice **00241121**

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
3248/2	**136**	**ostatní plocha**	**neplodná půda**	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:390/2000 **Z-900390/2000-210**

Pro: **MĚSTO ČERNOŠICE, Karlštejnská 259, 25228 Černošice** *RČ/IČO:* **00241121**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

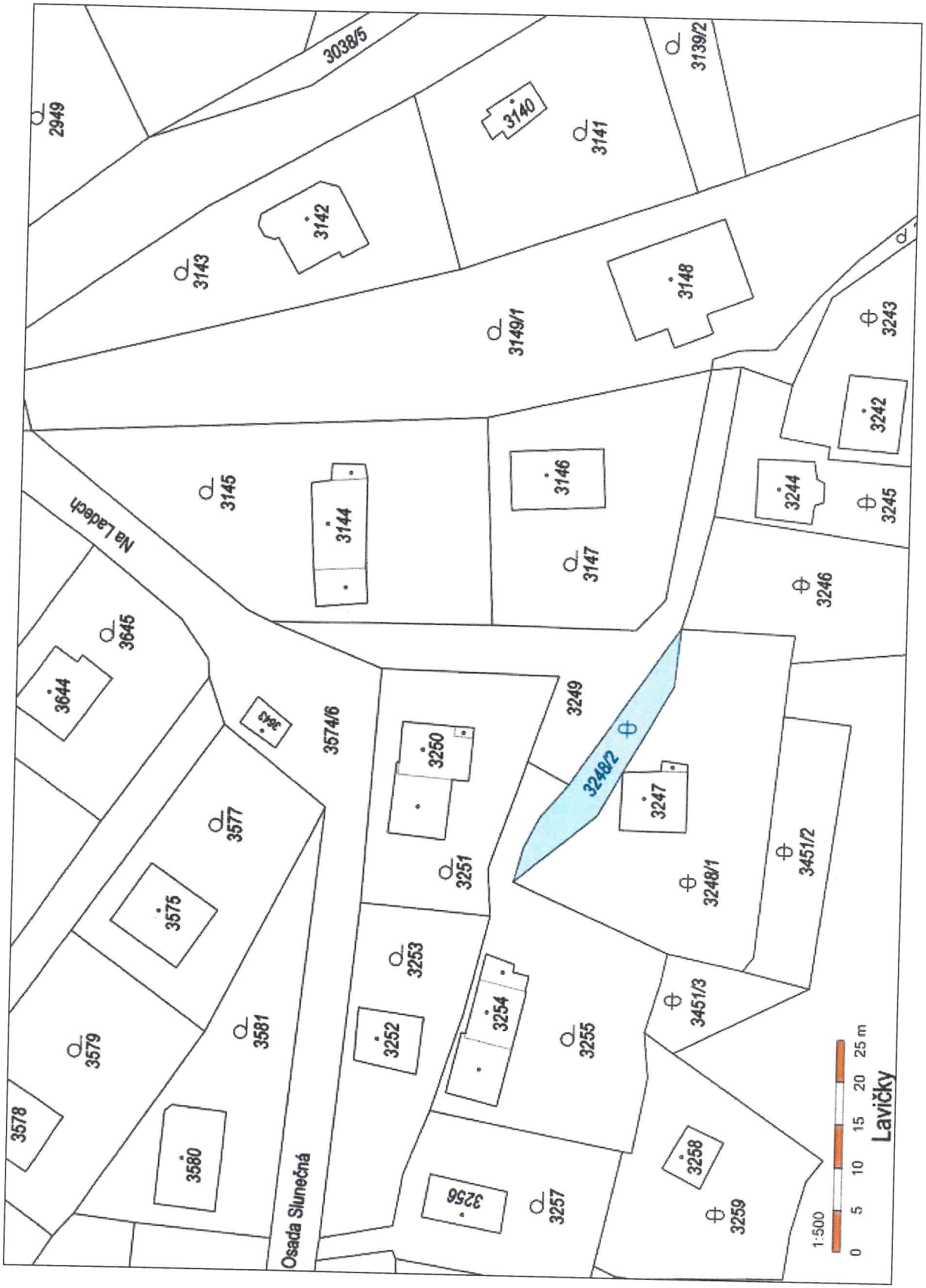
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 30.08.2022 09:41:59

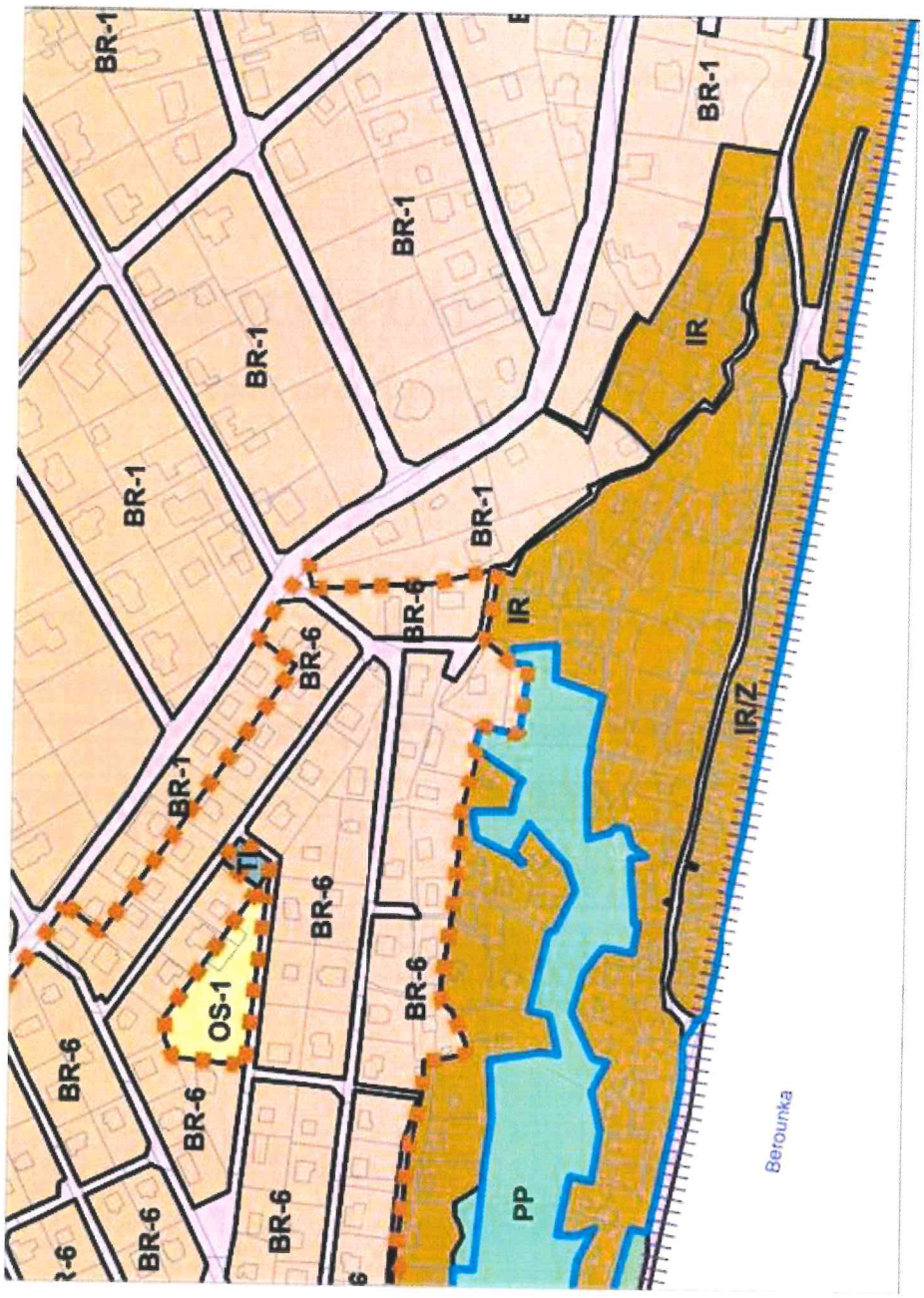
Podpis, razítko:

Řízení PO: .....

Snímek katastrální mapy pro k.ú. Černošice



Výsek platného územního plánu obce Černošice



Město Černošice
Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
www.mestocernosice.cz

ÚZEMNÍ PLÁN ČERNOŠICE

Úplné znění Územního plánu Černošice po vydání Změn č. 1, 2, 3A, 4 a 5

Záznam o účinnosti	
označení správního orgánu, který poslední změnu vydal	Zastupitelstvo města Černošice
pořadové číslo poslední změny	4
datum nabytí účinnosti poslední změny	XX. 03. 2022
pořizovatel	Městský úřad Černošice, Odbor územního plánování Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. Helena Ušiaková
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	referent odboru územního plánování
podpis	otisk úředního razítka

11. BR- 6: plochy bydlení - lokalita Slunečná

Hlavní využití:

- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci včetně zahrad

Přípustné využití:

- stavby rodinných domů a změny užívání staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy podmíněné vybudováním odpovídající dopravní infrastruktury
- stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a jsou podmíněné vybudováním odpovídající dopravní infrastruktury
- kanceláře, ateliery, zdravotnické a sociální služby, školství, jako součást rodinných domů, pokud vliv činnosti nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím plochy, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- veřejná prostranství (zejména náměstí, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení), dětská hřiště
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy
- užívání stávajících provozoven

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako např. chovatelství a pěstitelství, popř. zásadně narušují urbanistický charakter plochy jako např. vysílače mobilních operátorů
- nové provozovny (například dílny, servisy, atd.), maloobchod, veřejné stravování a ubytovací zařízení
- nové stavby bytových domů, řadových rodinných domů a dvojdomů
- nové stavby pro rodinnou rekreaci, pokud nenahrazují stávající stavby pro rodinnou rekreaci
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat byty)

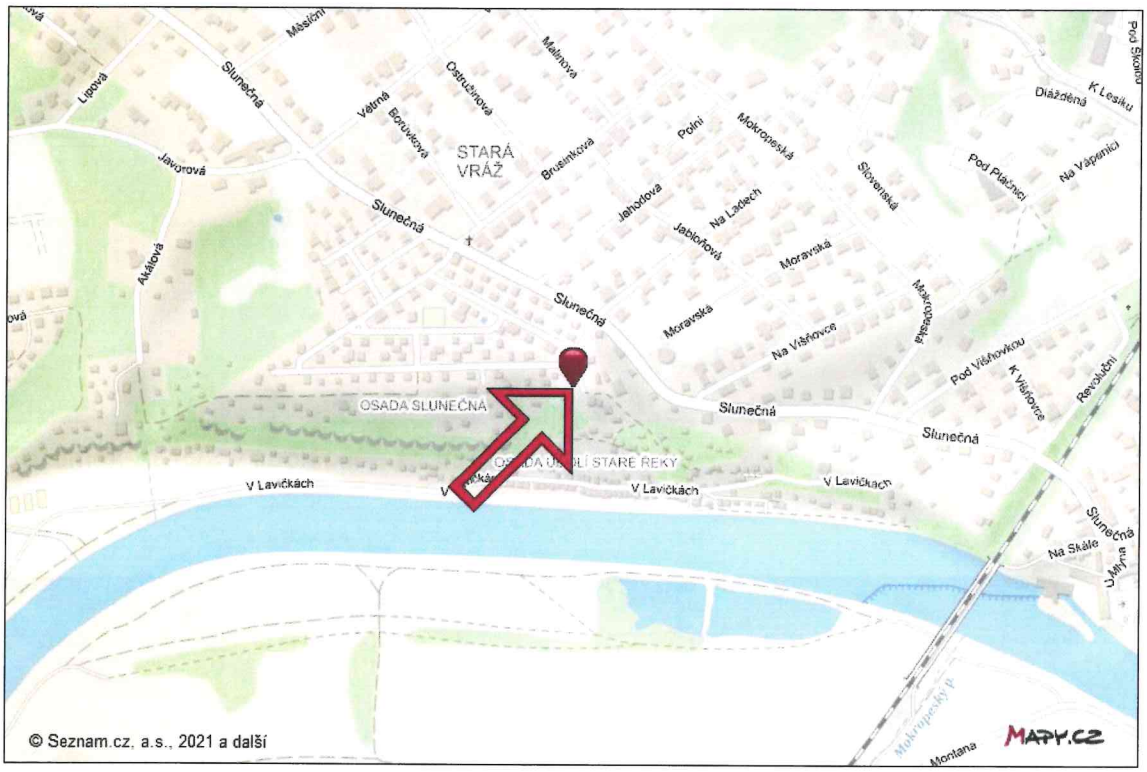
Podmínky prostorového uspořádání:

- změnu užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy a výstavbu nových rodinných domů na plochách dosud užívaných pro rodinnou rekreaci bude možné povolovat až po vybudování a povolení užívání páteřní obousměrné komunikace prostorem lokality o minimální šířce veřejného prostranství 8 m, nebo po vybudování systému komunikací pro jednosměrný provoz (případně provoz s výhybnami), kdy šířka veřejného prostranství bude minimálně 6,5 m. Do doby splnění této podmínky bude plocha užívána pro rodinnou rekreaci. Přípustné je splnění podmínky i po logických částech lokality (například komunikační větev).
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro trvalé bydlení (nesmí obsahovat bytové jednotky).
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- všechny stavby pro rodinnou rekreaci i stavby přípustného využití musí být vybaveny zařízením na odvádění a jímání nebo čištění odpadních vod, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť, tj. například i na dočasnou stavbu nepropustné jímky umístěné co nejblíže pozemní komunikaci umožňující její vyvážení. Nepropustné jímky na vyvážení jsou přípustné jako stavby dočasné do doby, než bude technicky možné stavbu hlavní napojit na kanalizaci.
- Podmínky pro rodinné domy:
  - celková zastavěnost pozemku rodinného domu může být maximálně 30 %
  - zastavěnost rodinným domem může být maximálně 20 %
  - podíl zeleně musí být minimálně 70 % z celkové plochy pozemku rodinného domu
  - rodinné domy mohou mít nejvýše dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
  - stavby rodinných domů můžou mít nejvíce 2 bytové jednotky
  - maximální výška rodinných domů je 8 m
  - maximální výška vedlejších staveb u rodinných domů je 5 m
- Podmínky pro ostatní stavby, zejména pro stavby pro rodinnou rekreaci:

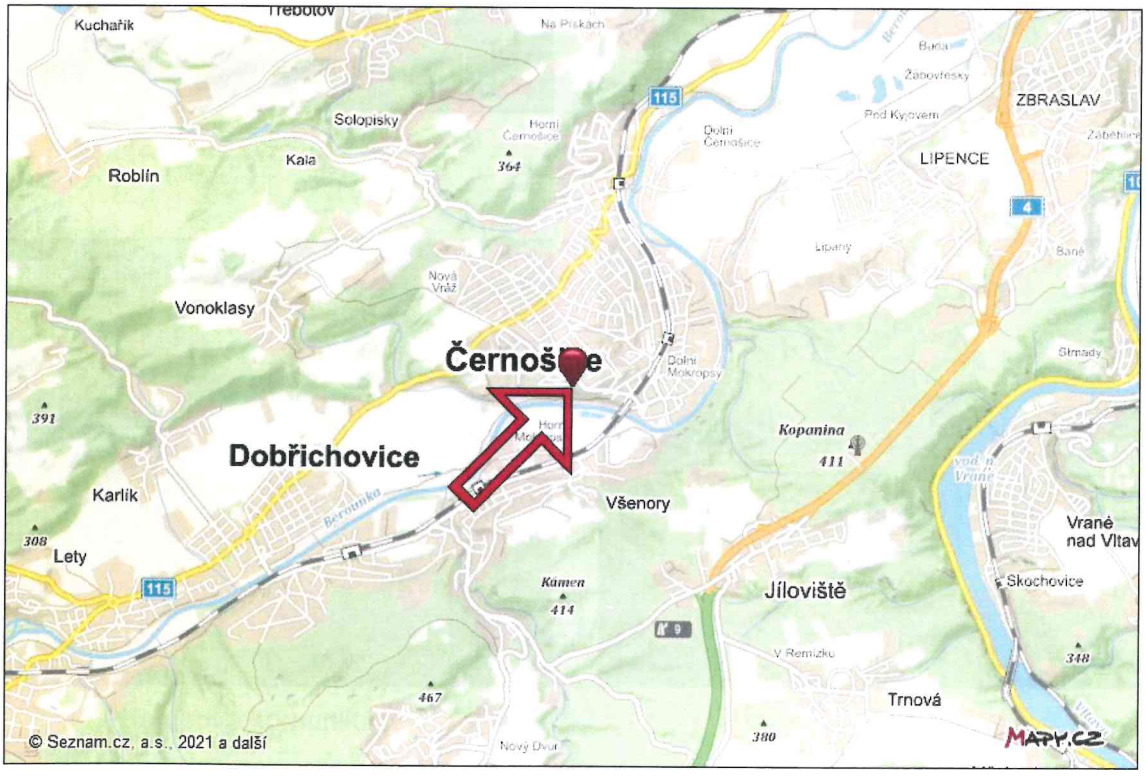
Mapový systém G-obec, informace o inženýrských sítích



Mapa lokality

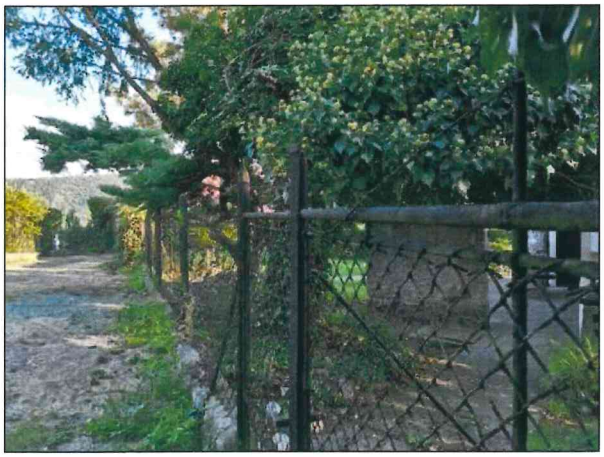


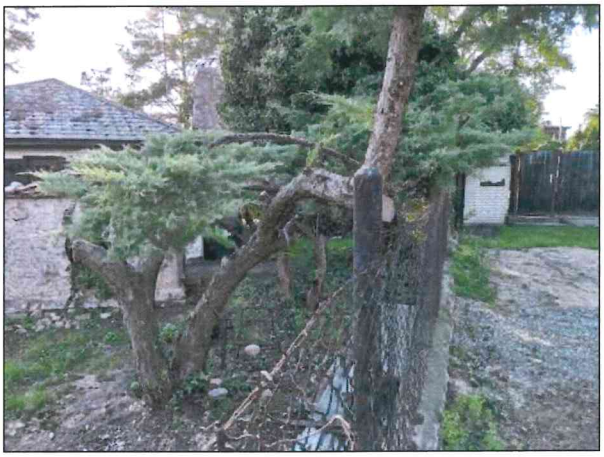
Pozemek parc. č. 3248/2



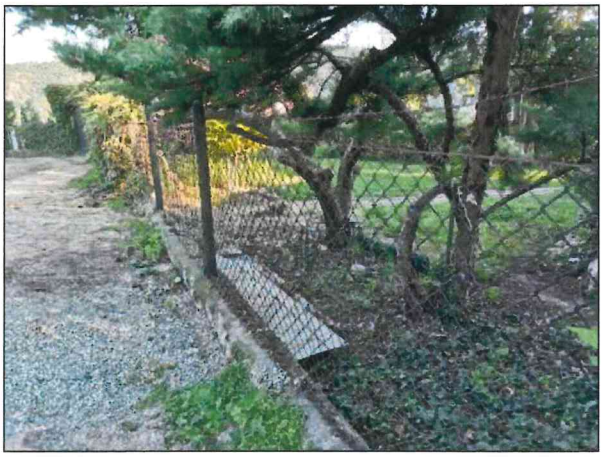
Celkový pohled

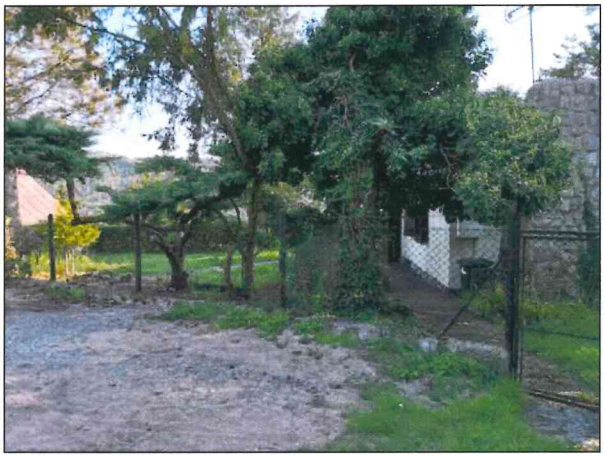
Fotodokumentace





Pozemek 3248/2 v zaplocené zahradě









Přístupová komunikace





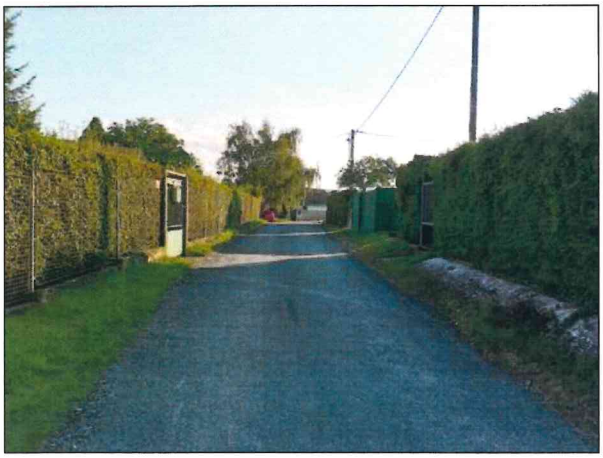
Vstup na pozemek



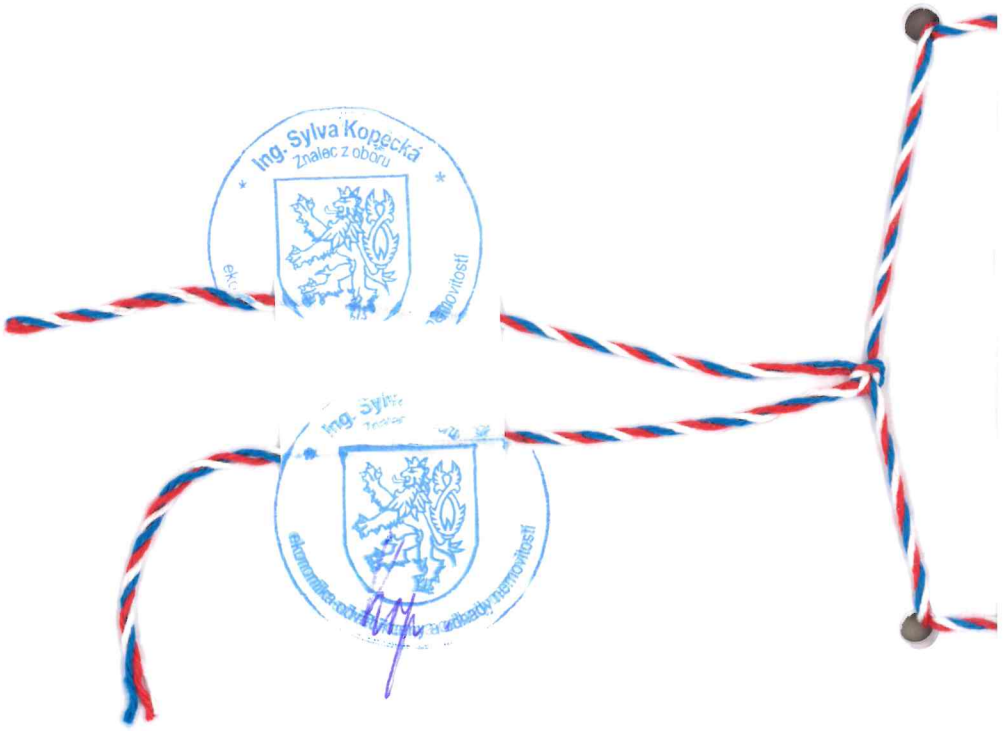
Rekreační objekt na parc. č. 3247



Pozemek parc. č. 3248/1



ulice Na Ladech


Ing. Sylva Kopecká
Znalec z oboru

ČERNOŠICE

Evidenční číslo smlouvy: **394/2024**

Kupní smlouva

uzavřená dle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

Město Černošice
se sídlem Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
zastoupené: Mgr. Filipem Kořínkem, starostou
IČO: 00241121
číslo účtu: **9021-388063349/0800**, VS: **6002000045**
na straně jedné (dále jen „**Prodávající**“)

a

M. A.
rodné číslo: xxxxxxx
trvale pobytem: xxxxxx
a
R. K.
rodné číslo: xxxxxxxxx
trvale pobytem: xxxxxxxxxx
na straně druhé (společně dále jen „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující společně dále jen „**Strany**“ a/nebo jednotlivě jen „**Strana**“)

uzavírají

níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Kupní smlouvu
(dále také jako „**smlouva**“).

Článek I.
Prohlášení prodávajícího

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem **pozemku parc. č. 2310/10** o výměře 94 m^2 (dále jen „**Pozemek**“), který byl oddělen od pozemku parc. č. 2310/1 o výměře 693 m^2, vše v obci a k. ú. Černošice, odděleného na základě geometrického plánu č. 5713-46/2024 ze dne 8. 7. 2024 vyhotoveného Ing. Michalem Petrem, sídlem Štětínská 181 00 Praha 8, schváleném dne 10. 7. 2024 Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ (dále jen „**Geometrický plán**“), který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a její nedílnou součást.

Článek II.
Předmět převodu, kupní cena

1. **Prodávající touto smlouvou prodává a Kupující kupují se všemi součástmi a vším příslušenstvím Pozemek za kupní cenu uvedenou v odst. 3 tohoto článku smlouvy**.

2. Kupující přijímají Pozemek do svého podílového spoluvlastnictví tak, že každý z nich nabyde spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ na Pozemku.
3. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně za Pozemek ve výši **714.400 Kč** (slovy.: sedm set čtrnáct tisíc čtyři sta korun českých), tj. 7.600,- Kč/m^2 (dále jen „**Kupní cena**“)
4. Kupní cenu Kupující zaplatí společně a nerozdílně nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy, a to na bankovní účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy pod uvedeným variabilním symbolem.

Článek III.
Prohlášení prodávajícího a kupujících

1. Prodávající prohlašuje, že Pozemek není dotčen žádnou právní vadou, zejména není zatížen žádným zástavním právem ve prospěch třetí osoby, jiným právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, ani právem nájmu, a že Prodávající není žádným způsobem omezen v nakládání s Pozemkem.
2. Prodávající výslovně prohlašuje, že:
    a. se Pozemku netýká žádný soudní spor ani exekuce a že mu v době uzavření této smlouvy nejsou známy okolnosti, které by měly nebo mohly mít za následek vznik omezení práva disponovat s Pozemkem, jejichž následkem by se mohl stát předmětem soudního či jiného obdobného sporu;
    b. že vůči němu není vykonatelné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci a že neexistuje ani žádná jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení exekuce či výkon rozhodnutí a není vůči němu vedeno jakékoliv exekuční řízení, řízení o výkon rozhodnutí;
    c. mu není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila právo nebo nárok (např. na vlastnictví, nájemní právo, věcné břemeno) ve vztahu k Pozemku, např. vyplývající z restitučních či rehabilitačních předpisů;
    d. nemá žádné nedoplatky na daních nebo na poplatcích, ani nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se smlouvy (např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno apod.), a které by mohly vést k omezení práv nakládat s Pozemkem a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením Pozemku;
    e. neběží žádné správní řízení, a to ani řízení na příslušném katastrálním úřadu týkající se Pozemku, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat Pozemek určitým způsobem nebo všeobecně;
    f. f. po uzavření této smlouvy nezatíží Pozemek závazky ve prospěch třetích osob.
3. Strany konstatují, že se na Pozemku nachází oplocení a zahrada k domu č. p. 1149.
4. Kupující prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy seznámili se stavem Pozemku a že ho v tomto stavu kupují. Strany se dohodly, že Pozemek se pokládá za předaný dnem nabytí účinnosti této smlouvy.
5. Kupující se stanou podílovými spoluvlastníky převáděného Pozemku vkladem jejich vlastnického práva do katastru nemovitostí.
6. Kupující jsou oprávněni od této smlouvy odstoupit v následujících případech:
    a. pokud se prohlášení Prodávajícího dle článku III. odst. 1. a 2. této smlouvy ukážou být nepravdivá či Prodávající poruší kteroukoli tam uvedenou povinnost,
    b. pokud bude před povolením vkladu vlastnického práva Kupujících k Pozemku proti Prodávajícímu nařízena exekuce nebo výkon rozhodnutí, nebo pokud bude dispozice s Pozemkem omezena předběžným opatřením nebo jinou právní vadou,

c. pokud příslušný katastrální úřad neprovede zápis vkladu vlastnického práva Kupujících k Pozemku do katastru nemovitostí ani do 6 měsíců po podání návrhu na vklad vlastnického práva Kupujících k Pozemku u příslušného katastrálního úřadu, přestože Kupující neporušili své povinnosti z této smlouvy a poskytli součinnost dle článku IV. této smlouvy,
d. pokud bude proveden vklad vlastnického práva Kupujících k Pozemku do katastru nemovitostí, avšak v části C či D příslušného listu vlastnictví bude zapsáno jakékoli omezení jejich vlastnického práva či poznámka spornosti anebo bude vyznačena plomba (tzn. dosud neprovedená změna právních vztahů), s výjimkou omezení či změny právních vztahů prokazatelně zapsaných z důvodů na straně Kupujících.

Článek IV.
Vklad vlastnického práva

1. Strany se pro případ, že by nedošlo k zápisu vlastnického práva k Pozemku ve prospěch Kupujících do katastru nemovitostí podle této smlouvy, zavazují, že do 60 dnů ode dne doručení pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva Kupujících k Pozemku podle této smlouvy, nebo jiného sdělení, ze kterého vyplývá, že zápis vlastnického práva Kupujících na základě této smlouvy se nepovoluje, uzavřou Strany novou kupní smlouvu stejného obsahu a za stejných výchozích podmínek, jež splní zákonné podmínky pro provedení zápisu vlastnického práva Kupujících do katastru nemovitostí.
2. V případě, že katastrální úřad nepovolí vklad vlastnického práva Kupujících do katastru nemovitostí z důvodu nutnosti doplnění anebo upřesnění údajů, zavazují se obě Strany, že ve vzájemné součinnosti podklady pro katastrální úřad doplní, příp. opraví, a to ve lhůtě určené katastrálním úřadem.
3. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této smlouvy podepíše a podá za všechny účastníky této smlouvy Prodávající, k čemuž ho Kupující zmocňují, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne, kdy dojde k zaplacení celé kupní ceny a ke splnění podmínky účinnosti této smlouvy dle čl. V. odst. 5.
4. Náklady na podání návrhu na vklad vlastnického práva uhradí Kupující, kteří za tímto účelem společně a nerozdílně převedou na bankovní účet Prodávajícího č. **27-388063349/0800** pod VS: **36365361** částku ve výši 2.000 Kč, a to současně s uhrazením Kupní ceny.

Článek V.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech - jeden stejnopis s úředně ověřenými podpisy je určen pro zahájení správního řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, dva obdrží Kupující a jeden Prodávající. Strany se dohodly, že stejnopis smlouvy s úředně ověřenými podpisy bude po podpisu uložen u Prodávajícího do té doby, než v souladu s čl. IV. odst. 3 této smlouvy podá návrh na vklad vlastnického práva Kupujících do katastru nemovitostí.
2. Kupující berou na vědomí, že Prodávající pro realizaci svých bezhotovostních plateb může používat transparentní příjmový a výdajový bankovní účet, přičemž souhlasí se zveřejněním názvu a čísel svých účtů.

3. Kupující výslovně souhlasí se zveřejněním elektronického obrazu této smlouvy na webových stránkách Prodávajícího bez svých podpisů.
4. Platnost této smlouvy nastane dnem jejího podpisu poslední ze Stran a účinnost dnem zveřejnění v Registru smluv.
5. Kupující berou na vědomí, že Prodávající je povinnou osobou dle § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů a vztahuje se na něj povinnost zveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, což je podmínkou její účinnosti. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění této smlouvy v Registru smluv zajistí Prodávající nejpozději do 10 dnů ode dne jejího podpisu poslední ze Stran.
6. Jsou-li, nebo stanou-li se, některá ustanovení této smlouvy zcela nebo zčásti neplatnými, nebo pokud by v této smlouvě některá ustanovení chyběla, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Namísto neplatného nebo chybějícího ustanovení sjednají smluvní strany takové platné ustanovení smlouvy, které odpovídá smyslu a účelu neplatného nebo chybějícího ustanovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že práva a povinnosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
8. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými a číslovanými dodatky uzavřenými mezi Stranami této smlouvy.
9. Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle. Účastníci smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.
10. Město Černošice ve smyslu § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o obcích**“) osvědčuje, že
    a) záměr prodat Pozemek byl zveřejněn po dobu od 18.07.2024 do 13.08.2024 vyvěšením na elektronické úřední desce Městského úřadu Černošice dle § 39 odst. 1 zákona o obcích a
    b) uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem města Černošice na jeho xx. zasedání konaném dne xx.xx.2024 (usnesení č. **Z/xx/xx/2024**) tak, jak to vyžaduje § 85 písm. a) zákona o obcích, čímž jsou splněny podmínky platnosti tohoto jeho právního jednání.
11. Přílohy smlouvy, jejíž jsou nedílnou součástí:
    Příloha č. 1 – Geometrický plán č. 5713-46/2024 ze dne 8. 7. 2024 vyhotovený Ing. Michalem Petrem, sídlem Štětínská 181 00 Praha 8, schválený dne 10. 7. 2024 Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ

Prodávající:

V Černošicích dne

……
Město Černošice
Mgr. Filip Kořínek, starosta

Kupující:

V dne

……
M. A.

V dne

……
R. K.