

Návrh
na využití předkupního práva k budově bez č. p./č. e. – garáži, stojící na
pozemku parc. č. 400/11, k. ú. Malešice, který je ve správě městské části
Praha 10

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. e) zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění
§ 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
Nabídka k uplatnění předkupního práva ze dne 22. 1. 2018
Usnesení 12. RMČ dne 14. 6. 2018

Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy: č. 1 – Informace o pozemku
 - č. 2 – Nabídka na využití předkupního práva
 - č. 3 – Kupní smlouva
 - č. 4 – Výpis z katastru nemovitostí
 - č. 5 – Vyrozumění o nabídce předkupního práva
 - č. 6 – Právní stanovisko Mgr. Tomáše Staňka ze dne 16. 11. 2016 s přílohou
 - č. 7 – Usnesení KÚR RMČ P-10 ze dne 7. 6. 2017
 - č. 8 – Výňatek z koncepce nakládání s pozemky a stavbami ve správě MČ P-10
 - č. 9 – Zápis z KMN konané dne 28. 5. 2018

Stanoviska:

- I. Výborů ZMČ: --
- II. Komisi RMČ: KMN
- III. Odborů ÚMČ: --

Předkládá:

Ing. Tomáš Pek, S. E., 1. místostarosta

Zpracoval:

Petr Stejskal, vedoucí referátu výkonu vlastnických práv
v oddělení koordinačních činností

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne 2018

k návrhu na využití předkupního práva k budově bez č. p./č. e. – garáži, stojící na pozemku parc. č. 400/11, k. ú. Malešice, který je ve správě městské části Praha 10

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

využití předkupního práva k budově bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití garáž, ve vlastnictví fyzické osoby, na pozemku parc. č. 400/11, k. ú. Malešice, ve správě městské části Praha 10, na základě nabídky doručené m. č. Praha 10 dne 22. 1. 2018, a tedy koupí budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití garáž, ve vlastnictví fyzické osoby, na pozemku parc. č. 400/11, k. ú. Malešice, ve správě městské části Praha 10, za kupní cenu 250.000,- Kč

II. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

- 1.1 zajistit, aby byl informován vlastník garáže - budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití garáž, na pozemku parc. č. 400/11, k. ú. Malešice, ve správě městské části Praha 10, o tomto usnesení
- 1.2. zajistit uplatnění předkupního práva

Termín:

Předkladatel: Ing. Pek, S. E., 1. místostarosta

Číslo tisku: P10-062920/2018

Důvodová zpráva

Pozemek parc. č. 400/11, o výměře 17 m², k. ú. Malešice, který je v majetku hl. m. Prahy ve svěřené správě MČ Praha 10, je zastavěn řadovou zděnou garáží, zapsanou v katastru nemovitostí na LV č. 781, která je ve vlastnictví pana ***** (nový vlastník stavby). Informace o tomto pozemku a o stavbě (garáži) na něm stojící jsou uvedeny v příloze č. 1 tohoto návrhu.

Nabídka předkupního práva ze strany původního vlastníka stavby paní ***** byla učiněna (viz příloha č. 2 tohoto návrhu), ale vzhledem k tomu, že v době podání této nabídky dne 22. 1. 2018 již byla vlastnická práva na základě kupní smlouvy mezi paní ***** a panem ***** ze dne 4. 12. 2017 za kupní cenu ve výši 250.000 Kč. (viz příloha č. 3 tohoto návrhu) v katastru nemovitostí zapsána ke dni 7. 12. 2017 na pana Ondřeje ***** (viz příloha č. 4 tohoto návrhu), **nelze tuto nabídku považovat za platnou.**

O této skutečnosti byla paní ***** vyrozuměna prostřednictvím paní ***** , a to dokumentem Čj. P10-009102/2018 ze dne 30. 1. 2018 (viz příloha č. 5 tohoto návrhu).

K problematice předkupního práva bylo panem Mgr. Tomášem Staňkem vypracováno právní stanovisko, které je jako příloha č. 6 součástí tohoto návrhu, jehož přílohou je také stanovisko advokátní kanceláře PPS advokáti, s.r.o. k předkupnímu právu obecně.

Dle dokumentu s názvem „Koncepce nakládání s pozemky a stavbami ve správě MČ Praha 10“ (dále jen Koncepce), jež byl projednán a schválen na 24. jednání Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10 dne 7. 6. 2017 (viz příloha č. 7 tohoto návrhu - Usnesení Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10) a jehož výňatek je přílohou č. 8 tohoto návrhu, se jedná o území/pozemky **strategického významu** ve kterých je ucelená majetková struktura žádoucí pro jejich budoucí koncepční rozvoj. S ohledem na výše uvedené lze doporučit případné využití předkupního práva k nabytí předmětné nemovitosti.

Stanovisko OŽD:

viz Koncepce (příloha č. 8 tohoto návrhu), kdy se jedná o území/pozemky **strategického významu** ve kterých je ucelená majetková struktura žádoucí pro jejich budoucí koncepční rozvoj a lze tedy doporučit případné využití/uplatnění předkupního práva k nabytí předmětné nemovitosti.

Vyjádření OMP:

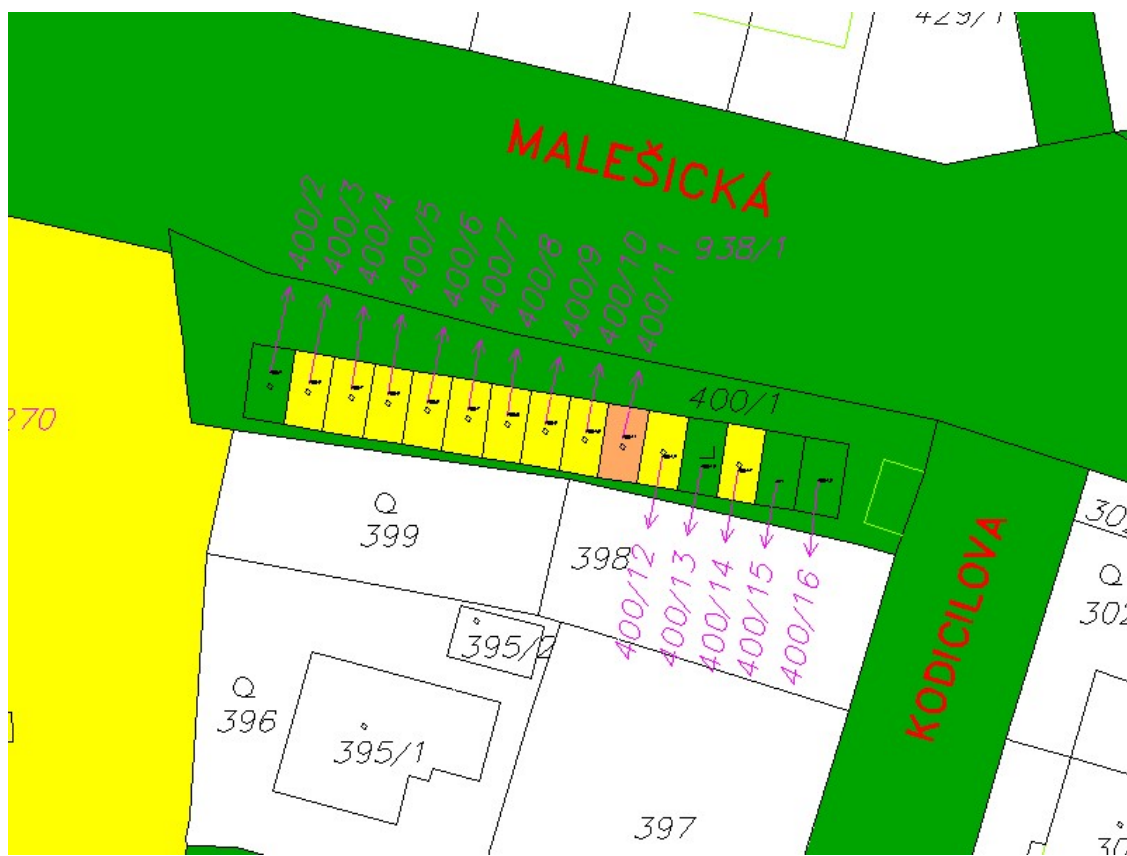
OMP se přiklání ke stanovisku OŽD, které doporučuje případné využití předkupního práva k nabytí předmětné nemovitosti do majetku městské části Praha 10. Zároveň však OMP upozorňuje, že:

- pokud by se městská část Praha 10 rozhodla využívat postupně předkupního práva k jednotlivým garážím, je nutné vzít v úvahu jejich další využití až do doby, než bude rozhodnuto o využití pozemků pod garážemi a pozemků souvisejících, případně o využití celé lokality;
- stavebně-technický stav této garáže odpovídá jejímu stáří a prováděné údržbě, v případě její koupě by bylo nutné jí udržovat a případně učinit kroky za účelem jejího pronájmu (popř. jiného využití);

Stanovisko KMN:

Komise SOUHLASÍ s uplatněním předkupního práva na garáž dle kupní smlouvy mezi paní ***** a panem ***** ze dne 4. 12. 2017 za částku 250.000 Kč.

Příloha č. 1 – Informace o pozemku




INFORMACE O POZEMKU

MISYS-KatastrSQL, výpis určen pouze pro vnitřní potřebu!

SOUPIS PARCEL

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100 Data platná k: 1.03.2018
OBEC: 554782 Praha **INFORMACE O PARCELE**
KAT.ÚZEMÍ: 732451 Malešice

ČÍSLO PARCELY: **PKN 400/11** 
VÝMĚRA [m²]: 17
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Malešice 732451
PŮVOD PARCELY: *Katastr nemovitostí (KN)*
LIST MAPY: DKM
URČENÍ VÝMĚRY: *Graficky nebo v digitalizované mapě*
DRUH POZEMKU: *zastavěná plocha a nádvoří*
ZPŮSOB OCHRANY: *památkově chráněné území*
NA POZEMKU STOJÍ **Pbez čp/če, garáž na LV 781**
STAVBA:
ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-162343/2009-101
SEZNAM BPEJ: Parcela nemá BPEJ

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV [620](#)

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10100 Praha - Vršovice	00063941	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhotoveno systémem MISYS ver.13.18.103132 pro VFK Datum a čas vyhotovení výpisu: 5.04.2018 verze 5.2 12:07:11

Výpis vyhotoven za 0.64s, SQLite3 native

MISYS-KatastrSQL, výpis určen pouze pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100
OBEC: 554782 Praha
KAT.ÚZEMÍ: 732451 Malešice

Data platná k: 1.03.2018
INFORMACE O STAVBĚ

ČÁST OBCE, Č.P./Č.E. **Pbez čp/če**
TYP STAVBY: *budova bez čísla popisného nebo evidenčního*
ZPŮSOB VYUŽITÍ: *garáž*
ZPŮSOB OCHRANY: *památkově chráněné území*
ŘÍZENÍ VZNIKU: *Z-5301250/2000-101*
STAVBA STOJÍ NA: **PKN 400/11 na LV 620**

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV **781**

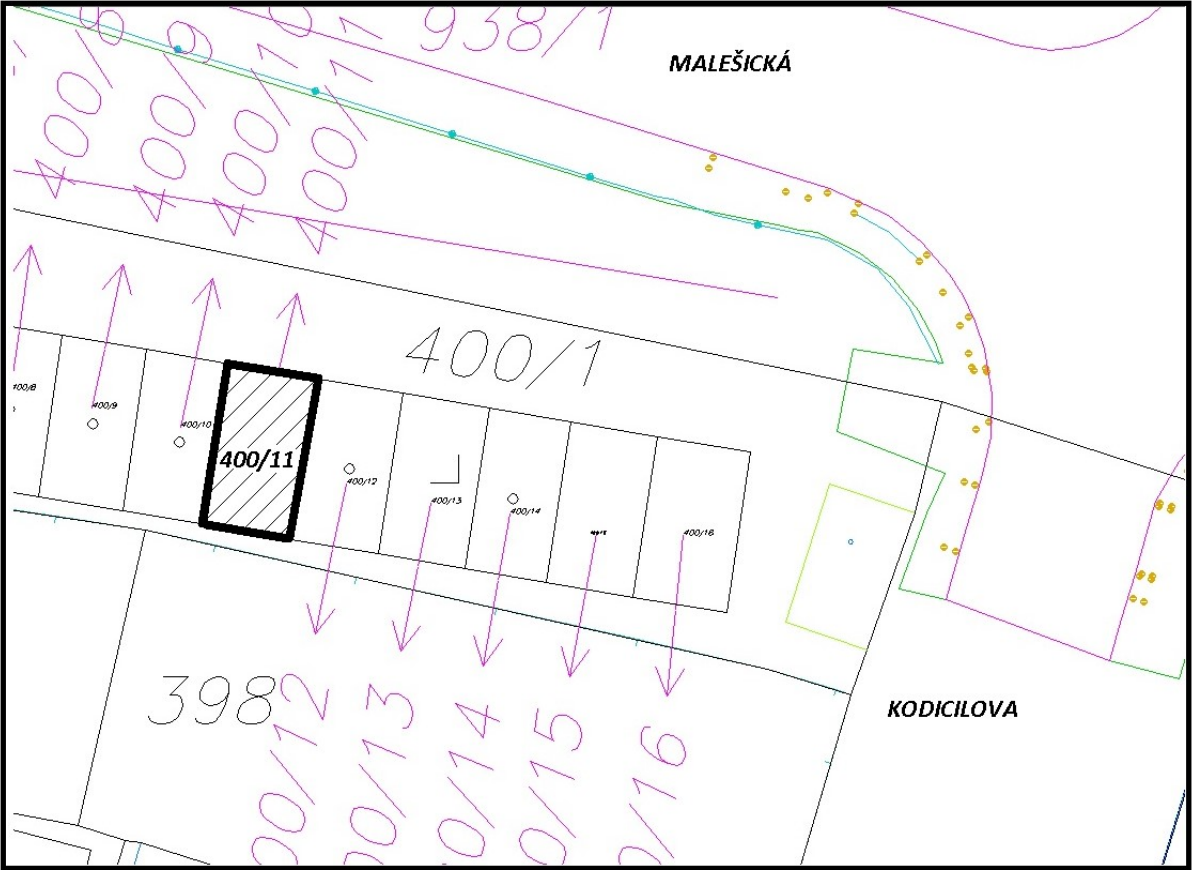
Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí
ČR*

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhotoveno systémem MISYS ver.13.18.103132 pro VFK Datum a čas vyhotovení výpisu: 5.04.2018
verze 5.2 12:08:59

Výpis vyhotoven za 0.40s, SQLite3 native



NABÍDKA NA VYUŽITÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

Nabídka na využití předkupního práva

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
Úřad městské části Praha 10
Odbor majetkoprávní
Vršovická 68
101 38 Praha 10 - Vršovice

V Praze 18. 1. 2018

Věc: Nabídka na využití předkupního práva

dovolte, abych Vám já [redacted] tímto oznámila, že jsem se rozhodla prodat garáž stojící na pozemku parc. č. 400/11 zapsanou na LV 620 v katastrálním území Malešice.

Jakožto vlastníkovi pozemku, jemuž svědčí dle občanského zákoníku, zákonné předkupní právo Vám nabízím výše uvedenou garáž k odkoupení a to za cenu 250 000 Kč.

Dovolila bych si Vás zdvořile požádat o zpětné sdělení, zda bude z Vaší strany zájem o koupi.

V případě potřeby jakýchkoliv doplňujících informací či potřeby osobního setkání prosím kontaktujte slečnu [redacted], nebo emailem eva.svarcova@nextreality.cz, která za mě celou věc vyřizuje.

S pozdravem

[redacted signature]





Kupní smlouva

1. [redacted]
(dále jen "Prodávající") na straně jedné

2. [redacted]
(dále jen "Kupující") na straně druhé

shora uvedené smluvní strany uzavírají dnešního dne, měsíce a roku tuto

k u p n í s m l o u v u (dále jen „smlouva“)

1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem:

- **stavby bez čp/če – garáž** stojící na pozemku parc. č. 400/11 (zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m²);

v obci Praha a v katastrálním území Malešice, zapsané na LV 781 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrálním pracovištěm Praha, pro obec Praha a pro katastrální území Malešice (dále jen jako „předmětná nemovitost“ nebo „předmět převodu“)

Pozemek parc. č. 400/11 v k.ú. Malešice, který je ve vlastnictví Hlavního města Prahy, není součástí předmětu převodu.

2. Kupující prohlašuje, že má zájem koupit předmět převodu za podmínek uvedených v této kupní smlouvě do svého výlučného vlastnictví.

Článek II.

Touto smlouvou se Prodávající zavazuje, že Kupujícímu odevzdá předmět převodu a umožní mu nabýt vlastnické právo k němu, a Kupující se zavazuje, že předmět převodu převezme a zaplatí za něj Prodávajícímu kupní cenu.

Prodávající touto smlouvou prodává Kupujícímu předmět převodu uvedený v čl. I odst. 1 této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím do jeho výlučného vlastnictví a Kupující tento předmět převodu uvedený v čl. I odst. 1 této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.

Článek III.

1. Smluvní strany se dohodly, že **celková kupní cena předmětu převodu činí 250.000,- Kč** (slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých).

2. Smluvní strany se dohodly, že kupní cenu ve výši 250.000,- Kč zaplatí Kupující Prodávajícímu z vlastních finančních prostředků prostřednictvím úschovy finančních prostředků vedené u společnosti NEXT REALITY GROUP a.s., IČ: 246 71 614, se sídlem: Praha 2, Vinohrady, Anglická 583/11, PSČ 120 00 (dále také jen jako „schovatel“), č. ú. 251971450/0300 u společnosti Československá obchodní banka, a.s. (dále také jen „účet úschovy“) v souladu se smlouvou o úschově.

3. Kupní cenu ve výši 250.000,- Kč se Kupující zavazuje složit na účet úschovy nejpozději do tří (3) pracovních dnů po podpisu této smlouvy, což bude schovatelem potvrzeno.

4. V případě prodlení Kupujícího se složením jakékoliv části kupní ceny na účet úschovy je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,1 % dlužné částky za každý den prodlení. V případě prodlení delšího než deset (10) pracovních dnů vzniká navíc Prodávajícímu právo od této smlouvy odstoupit. Sjednáním ani uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu vzniklé škody. Případným odstoupením není dotčeno právo na zaplacení smluvní pokuty, na niž vznikl nárok po dobu trvání této smlouvy. V tomto směru má ustanovení tohoto odstavce povahu zvláštní a samostatné dohody nezávislé na ostatních ustanoveních této smlouvy.

5. Smluvní strany se touto kupní smlouvou a podepsanou smlouvou o úschově dohodly na uvolnění předmětu úschovy takto:

- 5.1 Částka 250.000,- Kč bude uvolněna z účtu úschovy na účet Prodávajícího č. 1559840013/3030 poté, co bude schovateli předložena kopie návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího dle této smlouvy do katastru nemovitostí opatřeného originálem razítka příslušného katastrálního úřadu osvědčujícího, že tento návrh byl doručen Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha.
- 5.2 V případě, že předmět úschovy nebo jeho část nebude uvolněn v souladu s touto smlouvou do 31. března 2018, uvolní schovatel předmět úschovy nebo jeho část zpět ve prospěch Kupujícího či ve prospěch účtu, ze kterého byl předmět úschovy nebo jeho část poukázán. Pro ten případ je sjednána povinnost Kupujícího uhradit řádně nezaplacenou část kupní ceny nejpozději do deseti (10) pracovních dnů zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy.

Článek IV.

1. Prodávající se zavazuje předat předmět převodu Kupujícímu nejpozději do pěti (5) dnů po uvolnění kupní ceny z účtu úschovy dle odst. 5.1 a Kupující se zavazuje předmět převodu ve stejné lhůtě převzít. V případě prodlení s předáním nebo s převzetím předmětné nemovitosti je smluvní strana, která se dopustila porušení své povinnosti, povinna uhradit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 300,- Kč za každý den prodlení s předáním nebo převzetím předmětu převodu. Při předání předmětu převodu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.

2. Veškeré platby za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu převodu přede dnem jeho předání hradí Prodávající. Prodávající se zavazuje zaplatit Kupujícímu všechny případné nedoplatky plateb za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu převodu vztahující se k období přede dnem jeho předání, které bude případně nucen Kupující zaplatit. Kupující se zavazuje zaplatit Prodávajícímu všechny případné přeplatky plateb za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu převodu vztahující se k období přede dnem jeho předání, které jim budou případně vyplaceny.

3. Nebezpečí vzniku škody, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení na předmětu převodu přechází z Prodávajícího na Kupujícího okamžikem jeho fyzického předání stvrzeného písemným předávacím protokolem. Nedostaví-li se Kupující k předání a převzetí předmětu převodu v termínu stanoveném dle první věty tohoto odstavce nebo pokud bez řádného důvodu odmítne předmět převodu převzít, přechází tímto okamžikem na Kupujícího bez dalšího nebezpečí škody na předmětu převodu.

Článek V.

1. Prodávající výslovně prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a že na předmětu převodu neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, nájemní práva nebo jiná práva jakékoliv třetí osoby a že si není vědom žádných právních vad předmětu převodu.

2. Prodávající výslovně prohlašuje, že neuzavřel žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně předmětu převodu dle této smlouvy zakládaly výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně předmětu převodu podle této smlouvy podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.

3. Prodávající se zavazuje, že do dne vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího podle této smlouvy nezřídí ve prospěch třetích osob žádná výše uvedená práva a ani jinak předmět převodu dle této smlouvy nezatíží, nepřevéde jej a ani nezhorší jeho faktický či právní stav.

4. Kupující výslovně prohlašuje, že bere na vědomí skutečnosti uvedené v tomto článku V. smlouvy.

5. Kupující prohlašuje, že mu je znám faktický stav předmětu převodu, že se s ním měl možnost seznámit a seznámil se a že na něm neshledal žádné zjevné vady, které by bránily podpisu této smlouvy. Kupující prohlašuje, že nabytím účinnosti této smlouvy a převzetím předmětu převodu na sebe přebírá veškerá práva a povinnosti vlastníka předmětu převodu vyplývající z platných právních předpisů.

Článek VI.

1. Smluvní strany při podpisu této smlouvy podepsaly i návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího.

2. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí platnou v zákonné výši v souladu se zákonným opatřením Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí je Kupující (nabyvatel vlastnického práva).

3. Prodávající před, resp. při podpisu této smlouvy splnil své povinnosti vyplývající z § 7a zákona o hospodaření energií s tím, že originál průkazu energetické náročnosti předá Kupujícímu současně s podpisem této smlouvy.

Článek VII.

1. Smluvní strany se zavazují pro případ, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího podle této smlouvy (tj. pokud by byl návrh zamítnut nebo řízení zastaveno), že uzavřou do 14 dnů od doručení takového rozhodnutí katastrálního úřadu dodatek k této smlouvě nebo novou kupní smlouvu tak, aby byly vytýkané vady odstraněny, případně na pokyn katastrálního úřadu do 14 dnů tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní. Toto ujednání má dle dohody smluvních stran pro případ zamítnutí návrhu na vklad nebo jeho vzetí zpět povahu smlouvy o smlouvě budoucí.

Článek VIII.

1. Vlastnické právo k nemovitostem zapisovaným do katastru nemovitostí nabývá Kupující se všemi právy a povinnostmi jeho vkladem do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu vlastnického práva vznikají na základě rozhodnutí o povolení vkladu zpětně k okamžiku, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech s platností originálu, přičemž Prodávající a Kupující obdrží jedno vyhotovení, jedno vyhotovení bude podáno spolu s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu a jedno vyhotovení je určeno pro schovatele.

4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho smluvní strany připojují k této smlouvě své podpisy.

V Praze dne 4. 12. 2017

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

Dvěřovací doložka pro vidimaci Poř.č.: 10800-0174-0180
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 108

Tato úplná kopie, obsahující 3 stran souhlasí doslovně
s předloženou listinou, z níž byla pořízena a tato listina je
prvopis, obsahující 3 stran.

Listina, z níž je vidimovaná listina pořízena, neobsahuje
viditelný zajišťovací prvek, jenž je součástí obsahu právního
významu této listiny.

Praha 108 dne 19.01.2018
Krejzová Adéla

Adéla Krejzová
Podpis, Úřední razítko



Česká po

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2018 09:09:25

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732451 Malešice

List vlastnictví: 781

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
	Vlastnické právo		
	[REDACTED]		
	5		
B	Nemovitosti		
	Stavby		
	Typ stavby		
	Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele	Způsob ochrany
	bez čp/če	garáž 400/11, LV 620	památkově chráněné území
B1	Jiná práva - Bez zápisu		
C	Omezení vlastnického práva - Bez zápisu		
D	Jiné zápisy - Bez zápisu		
	Plomby a upozornění - Bez zápisu		
E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu		

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 04.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 07.12.2017. Zápis proveden dne 11.01.2018.

Pro: [REDACTED]

V-87902/2017-101

RČ/IČO: [REDACTED]

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 hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Šeflová Jana

Podpis, razítko:

Vyhотовeno: 16.01.2018 09:09:26

Řízení PÚ: [REDACTED]



Správní poplatek uhrazen
v hotovosti
na zvláštní účet; 6 -01- 2018
ve výši dne.....

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

strana 1

VYROZUMĚNÍ O NABÍDCE PŘEDKUPNÍHO PRÁVA



**Městská
část
Praha 10**

Úřad městské části Praha 10
Odbor majetkoprávní

Slečna
Eva Švarcová

eva.svarcova@nextreality.cz

Váš dopis zn.: ---
Naše značka: **P10-009102/2018**
Vyřizuje linka: Ing. Libor Kadlec/422
V Praze dne: 30. 1. 2018

Věc: Vyrozumění k nabídce na využití předkupního práva

Vážená slečno Švarcová,

městská část Praha 10 prostřednictvím podatelny Úřadu městské části Praha 10 obdržela dne 22. 1. 2018 nabídku předkupního práva ze dne 18. 1. 2018, kterou učinila paní Marcela Benešová.

Dovolte mi, abych Vám v dané věci sdělila, že předmětná nemovitost (*stavba – garáž*) stojící na pozemku parc. č. 400/11, o výměře 17 m², k. ú. Malešice, je dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí již v majetku pana Ondřeje Nevluda, Dreyerova 595/16, Hlubočepy, 152 00, Praha 5, a tudíž se již nejedná o nabídku předkupního práva, neboť vlastnická práva ke garáži již vykonává pan Ondřej Nevlud.

V této souvislosti považuji za vhodné Vám také sdělit, že městská část Praha 10, jako vlastník shora uvedeného pozemku ve svěřené správě, je oprávněna a může se v budoucnu domáhat uplatnění předkupního práva na novém vlastníkově stavby – garáže, neboť ten ji do svého majetku nabyt v rozporu s platnou právní úpravou.

S pozdravem

Tereza Matoušová

vedoucí oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace
odboru majetkoprávního

Úřad městské části Praha 10
Odbor majetkoprávní
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
IČ: 00063941
Bankovní spojení:

Úřední hodiny:
Pondělí 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30
Středa 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30
Čtvrtek 8.00 - 12.00

tel.: +420 267 093 422
Fax: +420 267 093 636
e-mail: posta@praha10.cz
www.praha10.cz

**PRÁVNÍ STANOVISKO MGR. TOMÁŠE STAŇKA ZE DNE 16. 11. 2016
S PŘÍLOHOU (STANOVISKO PPS ADVOKÁTI, S.R.O.)**

Interní sdělení

Vážená paní
Romana Šímová
vedoucí oddělení nebytových prostor
a pozemků
OMP

odbor majetkoprávní

oddělení veřejných zakázek a servisních
činností

referent Mgr. Staněk

datum 16. 11. 2016

věc: K problematice využití předkupních práv

k některým stavbám na pozemcích m.č. Praha 10

P10 – 119928/2016

Vážená paní vedoucí,

ke stanovisku KMN poř. č. 4/3 ze dne 30. 5. 2016 a k následnému IS č. j. P10-087475/2016 ze dne 24. 8. 2016 – žádosti o vypracování právního stanoviska k předmětné záležitosti Vám sděluji následující:

Ze shora uvedeného stanoviska KMN vyplývá požadavek na zneplatnění (resp. na zahájení procesu zneplatnění příslušných kupních smluv) na převod příslušných nemovitostí. V případech, kdy nebyla městské části Praha 10 učiněna platně (tedy se všemi zákonnými náležitostmi) nabídka na využití předkupního práva, případně taková nabídka nebyla učiněna vůbec, je neplatnost (resp. neúčinnost) takového právního jednání (a uzavřené kupní smlouvy) ze zákona předpokládána, avšak pouze relativně, pokud by se této neplatnosti m. č. Praha 10 dovolala, a to v rámci soudního sporu, ve kterém by m. č. Praha 10 žalovala vlastníka (který v rozporu s předkupním právem nemovitost od původního vlastníka nabyl) o povinnost převést nemovitost za stejných podmínek na m. č. Praha 10 resp. o žalobu na povinnost uzavřít s m. č. Praha 10 kupní smlouvu za shodných podmínek, resp. na nahrazení projevu vůle k uzavření takové smlouvy. Žaloba na pouhé určení neplatnosti původní kupní smlouvy se nejví jako účelná a nemusela by být úspěšnou (např. z důvodu nedostatku naléhavého právního zájmu) a pokud by i bylo takové žalobě vyhověno, aniž by m. č. Praha 10 následně nemovitost odkoupila (nebo si odkup vynutila dalším následným soudním rozhodnutím), mohla by se m. č. Praha 10 vystavit žalobě na náhradu škody od obou původních účastníků zneplatněného převodu. To ovšem platí i v případě, že by se m. č. Praha 10 domohla na stávajícím vlastníkově povinnosti nemovitost převést či uzavřít kupní smlouvu a následně by k převodu z důvodů na straně m. č. Praha 10 nedošlo.

V této souvislosti odkazují na stanovisko externí advokátní kanceláře PPS advokáti ze dne 15. 6. 2016, ve kterém je problematika využití předkupního práva podrobně rozebrána.

Vzhledem k tomu, že rozhodnutím o využití předkupního práva (a to i prostřednictvím soudního sporu) rozhodne m. č. Praha 10 o úkonu směřujícím k nabytí nemovité věci, je k takovému kroku nezbytné rozhodnutí Zastupitelstva m. č. Praha 10 o využití takového postupu (viz § 89 odst. 2 písm. e) z. č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze). Jedním z předpokladů rozhodování zastupitelstva o využití takového postupu je zjištění důvodů k nabytí takové nemovitosti, tedy definování zájmu na jejím nabytí.

Pokud se týká jednotlivých případů uvedených v tabulce tvořící přílohu interního sdělení lze dle našeho názoru předkupní právo využít pouze u staveb na pozemcích 3017/112, k. ú. Michle (garáž – aktuální vlastník Ondřej Vosátka) a na pozemku parc. č. 3046/2, k. ú. Michle (stavba pro rodinnou rekreaci – aktuální vlastník Kuracinovi). Pokud se týká staveb (garáží) na pozemcích 3017/3, k. ú. Michle a na pozemcích parc.č. 2240/6, 2239/41, 2239/1, 2193/8, vše k. ú. Vršovice) aktuálního vlastníka Ondřeje Havlíka (původní vlastník Petr Cerha), byla oběma těmito osobami společně učiněna vůči m. č. Praha 10 platná nabídka na využití předkupní práva dne 21. 3. 2016 (ke všem

1

těmto garážím) a městské části byly doručeny i stejnopisy uzavřených kupních smluv, přičemž zákonná tříměsíční lhůta k využití tohoto předkupního práva již zjevně uplynula a uplatňování předkupní práva by již bylo zcela zjevně neúspěšné.

U staveb na pozemcích 3017/78 a 3018/40, k. ú. Michle, nelze předkupní právo ze strany m. č. Praha 10 k těmto stavbám uplatňovat vůbec, neboť m. č. Praha 10 vlastní pod uvedenou stavbou pouze výrazně menšinové pozemky o výměrách 1m², přičemž dle ustanovení § 3059 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se na tyto situace vzájemné předkupní právo rozdílných vlastníků staveb a pozemků neuplatní. Pro existenci vzájemného předkupního práva je nezbytné, aby m. č. Praha 10 byla vlastníkem převažujícího (většinového) pozemku pod stavbou.

Závěrem je nezbytné zdůraznit, že případné uzavření nájemní smlouvy na pozemek pod stavbou ještě před využitím předkupního práva nemá právní význam na případné pozdější uplatnění předkupního práva. Ovšem i bez uzavření nájemní smlouvy je nezbytné vyžadovat po vlastnících staveb vydání bezdůvodného obohacení za užívání pozemku bez právního důvodu zpravidla ve výši obvyklého nájemného, které by jinak bylo stanoveno v nájemní smlouvě.

S pozdravem



Mgr. Tomáš Staněk
vedoucí referátu právních služeb
pověřený vedením oddělení veřejných zakázek
a servisních činností OMP

e) V případě, že by se m. č. Praha 10 domohla zrušení původního prodeje (pokud by se takto žalovalo) – mělo by takové soudní rozhodnutí následky pro m. č. Praha 10 takové, že by m. č. Praha 10 byla povinna svého předkupního práva následně využít a budovu odkoupit? (s ohledem na množství případů, kdy by pak m. č. Praha 10 musela kupovat i třeba nemovitosti, o které reálně zájem nemá).

f) Jaké další souvislosti s uvedenou problematikou se věci dotýkají?

g) Existují s danou problematikou nějaká další rizika pro m. č. Praha 10?

h) Jak se poté, co by m. č. Praha 10 uplatnila své předkupní právo, nebo resp. ještě před tím, pokud by podala žalobu k soudu, postupuje s katastrem nemovitostí? Vyznačí se nějaký záznam nebo plomba?

Současně bylo doplněno: K věci podotýkám, že není v kapacitách ÚMČ Praha 10 hlídat všechny jednotlivé převody budov ležících na pozemcích svěřených do správy m. č. Praha 10 (znásobeno skutečností, že mnoho takových budov ani není v KN evidováno).

Pro úplnost uvádím, že pokud vlastník budovy ležící na pozemku svěřeném m. č. Praha 10 učiní svojí nabídku k přednostnímu odkupu, m. č. Praha 10 věc projednává tak, aby byla dodržena lhůta k případné úhradě kupní ceny do 3 měsíců ode dne doručení této nabídky. Věc projednává výše uvedená Komise a dále RMČ a konečně ZMČ.

Východiska pro právní posouzení:

- zákon číslo 89/2012 Sb. Občanský zákoník, a to v rozsahu v jakém je na daný vztah aplikovatelný
- důvodová zpráva k Občanskému zákoníku
- Švestka, J., Dvořák J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek VI. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014 s. 1390 a násl.
- Hulmák a kol., Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014), 1. vydání, 2014, s. 111 – 115
- www.Beck-online.cz, Občanský zákoník, část čtvrtá, § 2140 a násl.
- www.nscr.cz, Nejvyšší soud České republiky

Právní posouzení situace:

Zákonná úprava: na danou situaci je aplikovatelný zák. č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, konkrétně jeho § 3056, které stanoví, že vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona (1.1.2014), má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží. Podle odst. 2) téhož ustanovení lze-li část pozemku se stavbou oddělit, aniž to podstatně ztíží jejich užívání a požívání, vztahuje se předkupní právo jen na část pozemku nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě. Dle § 1.1 Občanského zákoníku se obecná ustanovení o vzniku, změně a zániku práv a povinností ze závazků v části čtvrté tohoto zákona použijí přiměřeně i na vznik, změnu a zánik jiných soukromých práv a povinností. Problematika předkupního práva je upravena

v části čtvrté Občanského zákoníku, tj. § 11 je aplikovatelný. Ustanovení věnující se předkupnímu právu lze poté nalézt v části čtvrté, konkrétně v § 2140 a násl. Občanského zákoníku. Dle § 2140 odst. 1) platí, že ujedná-li si předkupník k věci předkupní právo, vzniká dlužníku povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě (koupěchtivému). Dle § 2143 povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým.

Dle § 2144, odst. 1) je-li předkupní právo zřízeno jako právo věčné, opravňuje předkupníka domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabytí koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl. Dle odst. 2) nabude-li nástupce vlastnické právo k věci jiným způsobem, přechází na něho povinnost nabídnout předkupníkovi věc ke koupi za podmínek, kterými byl vázán jeho předchůdce. Dle odst. 3) nekoupí-li předkupník nabídnutou věc, zůstává mu předkupní právo zachováno.

Podle § 2145 věděl-li koupěchtivý o předkupním právu nebo musel-li o něm vědět, platí, že smlouva je uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva.

Výše uvedená ustanovení za použití § 11 dopadají i na problematiku předkupního práva založeného jinak, v tomto případě předkupního práva založeného zákonem; jde o předkupní právo věčné povahy. Ustanovení § 3056 ObčZ je poté ustanovení kogentní; a je tomu tak proto, že snahou zákonodárců bylo dosáhnout postupného sjednocení vlastnictví staveb a pozemků, na kterých jsou zřízeny. Tedy není možné se od něj nijak odchýlit.

Z důvodové zprávy k občanskému zákoníku: k institutu předkupního práva tak, jak bylo koncipováno v § 3056 se podává, že cílem daných přechodných ustanovení bylo, aby vlastnické právo ke stavbě a pozemku splynulo v jedno vlastnictví a byla tak cele naplněna zásada superficies solo cedit, tj, že stavba je součástí pozemku. Proto § 3054 zavedl dané právní spojení dnem účinnosti nového zákona (tj. k 1.1.2014), avšak jen v těch případech, kdy dosavadní (tj. oddělené) vlastnické právo k pozemku i ke stavbě náleží téže osobě. Naopak v případech (tedy i v tom posuzovaném), kdy vlastnické právo k pozemku a ke stavbě náleží různým osobám, odkládá se právní spojení pozemku a stavby v jednu nemovitou věc až do doby, kdy se vlastnictví pozemku i stavby spojí v rukou jediného vlastníka (§ 3058). Za tím účelem zavedl nový občanský zákoník vlastníku pozemku zákonné předkupní právo ke stavbě a vlastníku stavby zákonné předkupní právo k pozemku, popřípadě k příslušné části pozemku, lze-li pozemek funkčně oddělit.

Stanovisko k jednotlivým otázkám:

a) Jaké má pro právní jednání spočívající v prodeji budovy ležící na pozemku m. č. Praha 10 následky, když původní vlastník nenabídl m. č. Praha 10 přednostně prodej této budovy?

Vycházejí z výše uvedených ustanovení, lze říci, že se v takovém případě uplatní ust. § 2145 ObčZ a násl. podle kterého, věděl-li koupěchtivý o předkupním právu nebo musel-li o něm vědět, platí, že smlouva je uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva. Ustanovení je možné vyložit tak, že existovala-li nějaká možnost, na základě které mohl mít koupěchtivý povědomí o tom, že ke stavbě na pozemku existuje předkupní právo, pak taková smlouva zanikne okamžikem uplatnění tohoto předkupního práva. S ohledem na skutečnost, že koupěchtivý nepochybně při uzavírání smlouvy věděl, že stavba stojí na pozemku, který není ve vlastnictví vlastníka stavby a s ohledem na ústavní zásadu „ignorantia juris non excusat“ - neznalost zákona neomlouvá, měl a mohl mít koupěchtivý povědomost, či tuto mohl získat, o tom, že k převáděné nemovitosti existuje předkupní právo. Za této situace případná kupní smlouva zanikne uplatněním předkupního práva předkupníka. Výkladovým problémem daného ustanovení je skutečnost, vůči komu by měl předkupník své předkupní právo uplatnit. Lze však dovodit, že vůči dlužníkovi, neboť je to on, kdo měl předkupníka v případě zamýšleného

prodeje oslovit. Nicméně z opatrnosti se domnívám, že by bylo vhodné koupěchtivého alespoň informovat o skutečnosti, že bylo u dlužníka uplatněno předkupní právo. To i z toho důvodu, aby nemohla dále trvat případná dobrá víra koupěchtivého. Smlouva je tedy dle výše uvedených ustanovení uzavírána jako podmíněná – neuplatnění předkupního práva předkupníkem.

b) Jaké má m. č. Praha 10 možnosti obrany, pokud by chtěla tento prodej zpochybnit, resp. domoci se možnosti zpětně uplatnit své předkupní právo?

Městská část Praha 10 má možnost uplatnit své předkupní právo, a to i zpětně u dlužníka z tohoto předkupního práva. Z opatrnosti, jak už je uvedeno výše, se domnívám, že by bylo vhodné o uplatnění předkupního práva u dlužníka informovat koupěchtivého.

c) Jaká je k těmto možnostem obrany promlčecí lhůta? Resp. do kdy musí m. č. Praha 10 původní prodej napadnout u soudu?

V dané věci, je třeba odlišit dvě různé situace, které mohou v rámci uplatnění předkupního práva vzniknout. Jedním z nich je samotné uplatnění předkupního práva vůči dlužníkovi, které se domnívám, že není navázáno na běh promlčecí doby. Před uzavřením samotné kupní smlouvy k promlčení dojít nemůže, neboť pohledávka v podobě předkupního práva v takovém případě není dospělá, když nejsou známy podmínky převodu. Po uzavření samotné kupní smlouvy se promlčují případně jednotlivé nároky s ním spojené. Při samotném uplatnění předkupního práva se jedná o jednostranné právní jednání ze strany předkupníka. Proto uplatnit jej lze vždy a zůstává zachováno, dokud není uplatněno, případně, dokud se předkupník po řádně učiněné nabídce ze strany dlužníka nerozhodne jej nevyužít.

Po tomto uplatnění předkupního práva je však třeba zpravidla provést volbu nároku vůči tomuto dlužníkovi. Tato volba nároku bude mít zpravidla majetkovou povahu, a proto se domnívám, že na tyto jednotlivé nároky je třeba z hlediska případného promlčení pohlížet dle § 629 ObčZ a tedy, že tyto se promlčí v běžné promlčecí lhůtě, tj. 3 roky (subjektivní promlčecí lhůta). Objektivní promlčecí lhůta činí 10 let. Pro běh subjektivní lhůty k promlčení práva se poté uplatní obecná pravidla stanovená v § 619 ObčZ, tedy lhůta počne běžet ode dne, kdy právo mohlo být vykonáno poprvé. Pokud by se jednalo o uplatnění případného nároku na náhradu škody, bude nutné při posuzování počátku běhu promlčecí doby postupovat podle pravidel pro promlčení náhrady škody (tedy s vědomostí o škodě a osobě povinné k její náhradě).

Pokud by mělo jít o uplatnění nároku předkupníka na převod věci od koupěchtivého (za splnění podmínek výše stanovených), pak se jedná o uplatnění majetkového práva, u kterého běží promlčecí doba rovněž dle 629 ObčZ, tedy v subjektivní délce tří let. Její počátek běhu lze poté spatřovat v okamžiku, kdy k právnímu jednání mezi dlužníkem a koupěchtivým došlo a kdy se o něm předkupník dověděl, resp. dovědět měl a mohl. Tato podmínka bude ve valné většině případů splněna dnem, kdy došlo k zápisu vlastnického práva ve prospěch koupěchtivého, neboť to je den, kdy byly definitivně stanoveny podmínky kupní smlouvy nemovité věci, jejíž obsah je v rámci dobrovolné nabídky předkupníkově k uplatnění předkupního práva nutno tomuto oznámit, dle § 2147 ObčZ. Samozřejmě je nutné uvést, že všechny výše uvedené podmínky budou platit za situace, kdy předkupník nebyl dlužníkem informován o jeho úmyslu prodat věc, případně v situaci, kdy mu dříve nebyl znám obsah kupní smlouvy s koupěchtivým.

d) V případě řešení věci soudní cestou – o jaký typ žaloby by se jednalo? Jaká je ve věci judikatura? Jaké by byly předpokládané náklady m. č. Praha 10 spojené s uplatněním svého práva u soudu? Jaká je v obdobných záležitostech délka soudních sporů?

S ohledem na skutečnost, že smlouva s koupěchtivým je uzavírána s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva předkupníkem, domnívám se, že v případě soudního sporu nebude třeba domáhat se určení neplatnosti smlouvy. Tato její neplatnost, resp. spíše neúčinnost je založena již samotným úkonem předkupníka.

Předkupník se poté může domáhat na koupěchtivém za současného splnění podmínek v § 2144 ObčZ převedení věci za stejných podmínek, za kterých je tento nabyt. Úkon, kterým by bylo možné se převedení domáhat by patrně byla žaloba na plnění, příp. žaloba na nahrazení projevu vůle. Tento typ žaloby by však přicházel v úvahu pouze za předpokladu, že žaloba bude podána v řádné 3-leté promlčecí lhůtě. Po jejím uplynutí se domnívám, že by se mohla m. č. Praha 10 domáhat pouze případné náhrady škody na dlužníkovi, z titulu porušení předkupního práva. Na koupěchtivém se již nebude možné něčeho domáhat, resp. možné to bude, ale soud by k námitce promlčení takové právo m. č. Praha 10 nepřiznal.

Bohužel v dané věci zatím nebyla vydána žádná judikatura, ani stanovisko Nejvyššího soudu ČR a tedy jednotlivá ustanovení nebyla dosud dostatečně vyložena. Ale spíše než o jakoukoliv určovací žalobu, by se v tomto případě jednalo o žalobu na plnění, či žalobu na nahrazení projevu vůle. I v tomto se však může vyvinout judikatura. Případnou délku soudního sporu, ať už ve vztahu k dlužníkovi (náhrada škody) či koupěchtivému (plnění, či nahrazení projevu vůle), lze odhadnout na cca 2 roky, což je běžná délka současných civilních sporů. Ale s ohledem na skutečnost, že daný institut je v Občanském zákoníku zcela novým, může být případné soudní řízení delší. Náklady soudního řízení ze předpokládat ve výši soudního poplatku za podanou žalobu (á 5.000,- Kč za každou nemovitou věc dle přílohy zák. č. 549/1991 Sb., položky 4 odst. 1 písm. a) a případně je třeba zohlednit i náklady právního zastoupení, které nelze v tuto chvíli blíže specifikovat, neboť ty se budou lišit s každým konkrétním případem a množstvím úkonů v něm provedených. Pokud by se jednalo o zápis poznámky do katastru nemovitostí, pak toto by s sebou neslo náklad ve výši 1.000,- Kč za správní poplatek.

e) V případě, že by se m. č. Praha 10 domohla zrušení původního prodeje (pokud by se takto žalovalo) – mělo by takové soudní rozhodnutí následky pro m. č. Praha 10 takové, že by m. č. Praha 10 byla povinna svého předkupního práva následně využít a budovu odkoupit? (s ohledem na množství případů, kdy by pak m. č. Praha 10 musela kupovat i třeba nemovitosti, o které reálně zájem nemá).

Pokud se jedná o způsob využití či nevyužití předkupního práva ze strany m. č. Prahy 10 a následky takového jednání, pak se domnívám, že předkupní právo je v prvé řadě koncipováno jako právo, nikoliv jako povinnost. Tedy jeho samotným uplatněním (bez volby nároku) nevzniká automaticky povinnost k nabytí věci do svého vlastnictví. Domnívám se, že taková povinnost by mohla vzniknout za situace, kdy by se m. č. Praha 10 domáhala z titulu existence jejího předkupního práva na koupěchtivém převedení věci za stejných podmínek, za kterých je tento nabyt. V takovém případě by bylo možné, že by byla založena povinnost věc za stejných podmínek nabyt, jinak by se m. č. Praha 10 mohla vystavit nebezpečí případné povinnosti k náhradě škody.

f) Jaké další souvislosti s uvedenou problematikou se věci dotýkají?

S uvedenou problematikou velmi úzce souvisí evidence katastru nemovitostí, který je veřejným rejstříkem. Jak z jeho formální publicity vyplývá, každá má právo do něj nahlížet a pořizovat si z něj opisy a výpisy. Netýká se to však pouze výpisů z listu vlastnictví, ale rovněž pořizování kopií listin založených ve sbírce listin. Domnívám se proto, že při případné úvaze, zda uplatnit předkupní právo či nikoliv, by bylo vhodné, aby si m. č. Praha 10 nejdříve zajistila kopii předmětné kupní smlouvy mezi dlužníkem a koupěchtivým na katastru nemovitostí. Uvedenou smlouvu lze získat na příslušném katastrálním úřadě v listinné podobě, nebo rovněž prostřednictvím dálkového přístupu, který mají zřízeny zpravidla jednotlivé advokátní kanceláře (oproti úhradě poplatku). V elektronické podobě lze poté ze sbírky listin katastru získat listiny sepsané po roce 2011. V takto získané smlouvě jsou uvedeny konečné podmínky, za kterých měla být nemovitá věc nabídnuta nejprve předkupníkovi a ten tak může posoudit, zda by za takovýchto okolností chtěl nemovitost nabyt.

Současně s danou problematikou souvisí otázka vydržení. Je-li koupěchtivý v dobré víře, že nabyt nemovitou věc bez vad a tuto v dobré víře užívá, může dojít plynutím času

k vydržení jeho vlastnického práva a pak by m. č. Praha 10 zbyla pouze žaloba na náhradu škody vůči dlužníkovi.

g) Existují s danou problematikou nějaká další rizika pro m. č. Praha 10?

Riziko, které je již výše popsáno, je případná náhrada škody, pokud by m. č. Praha 10 uplatnila své předkupní právo a dále právo na převedení věci od koupěchtivého a následně by tuto možnost nevyužila. Jelikož totiž uplatněním předkupního práva smlouva mezi dlužníkem a koupěchtivým pozbyde svých účinků, jsou strany povinny si vrátit to, co plnily. Pokud by za tohoto stavu m. č. Praha 10 věc nakonec nechtěla nabýt, mohla by ostatním zúčastněným vzniknout škoda, kterou by mohli nárokovat po m. č. Praha 10.

h) Jak se poté, co by m. č. Praha 10 uplatnila své předkupní právo, nebo resp. ještě před tím, pokud by podala žalobu k soudu, postupuje s katastrem nemovitostí? Vyznačí se nějaký záznam nebo plomba?

Do katastru nemovitostí lze zapsat tzv. poznámku spornosti dle § 985 ObčZ, podle které není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, může se osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhat odstranění nesouladu; prokáže-li, že své právo uplatnila, zapíše se to na její žádost do veřejného seznamu. Rozhodnutí vydané o jejím věcném právu působí vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba o zápis požádala.

Uvedené ustanovení je koncipováno tak, že katastr poznámku o spornosti zápisu zapíše pouze tehdy, pokud byla předtím podána žaloba. Před podáním žaloby ve věci by katastr nemovitostí poznámku spornosti nezapsal.

ZÁVĚR

Závěrem lze tedy říci, že předkupní právo je m. č. Praha 10 zachováno a tato jej může uplatnit i zpětně. Lze však v této věci doporučit, aby si m. č. Praha 10 před volbou nároku, tj. toho, čeho se chce domáhat zjistila podmínky, za kterých jí mělo být předkupní právo nabídnuto, tj. kopii kupní smlouvy založené na katastru nemovitostí. Následně bude m. č. Praha 10 vědět konkrétní obrysy případné nabídky dlužníka a bude moci v rámci své struktury projednat, zda uplatní či neuplatní předkupní právo. Uvedené však vždy bude platit pouze za předpokladu, že m. č. Praha 10 nebyla dříve oslovena s nabídkou k odkupu, či jí nebyl znám obsah kupní smlouvy a podmínky v ní stanovené.

Uvedené je poté třeba vždy posuzovat s přihlédnutím k délce promlčecí lhůty každého jednotlivého převodu, když toto je zásadní pro případné podání žaloby ve věci.


S pozdravem

Nováková Markéta, Mgr.

U S N E S E N Í
KOMISE ÚZEMNÍHO ROZVOJE RADY MČ PRAHA 10 ZE DNE 7. 6. 2017

Usnesení Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10 (KÚR)

k bodu č. 4 programu 24. jednání KÚR RMČ Praha 10 ze dne 7. 6. 2017:

Koncepce nakládání s pozemky a stavbami ve správě MČ Praha 10

KÚR souhlasí s Koncepcí nakládání s pozemky a stavbami ve správě MČ Praha 10 dle přílohy č. 1 materiálu č. 186. KÚR dále požaduje zajistit aktualizaci Koncepce nakládání s pozemky a stavbami ve správě MČ Praha 10 dle aktuální potřeby, minimálně však 1x za 18 měsíců.

Usnesení bylo přijato počtem „5“ hlasů členů komise.



Mgr. Ivana Cabrnová
předsedkyně
Komise územního rozvoje RMČ P10

V Ý Ň A T E K
Z KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S POZEMKY A STAVBAMI
VE SPRÁVĚ MČ PRAHA 10
KOMISE ÚZEMNÍHO ROZVOJE RADY MČ PRAHA 10 (2014 – 2018)

MATERIÁL 186
KÚR 024 / 7. 6. 2017

KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S POZEMKY A STAVBAMI VE SPRÁVĚ
MČ PRAHA 10

Předkládá: Mgr. Ivana Cabrnchová, předsedkyně KÚR

zpracovatel: OŽD/ING. ARCH. ELIŠKA PADRTOVÁ/ 23. 5. 2017

Úvod:

Na OŽD se obrátil OMP interním sdělením č.j. P10-115506/2016 ze dne 7. 11. 2016 se žádostí o sdělení koncepce nakládání s pozemky ve správě MČ Praha 10 pod stavbami v majetku třetích osob, resp. doporučení k využití předkupního práva k nabytí předmětných nemovitostí do vlastnictví MČ Praha 10. Seznam pozemků byl odborem majetkoprávním aktualizován dne 9. 5. 2017.

Popis a vyjádření oddělení koncepce a rozvoje:

Z hlediska územního rozvoje jsou pozemky či jejich ucelené soubory rozděleny na 3 základní kategorie:

a) Pozemky strategického významu



Nacházejí se v lokalitách, ve kterých je ucelená majetková struktura žádoucí pro jejich budoucí koncepční rozvoj. S ohledem na výše uvedené lze doporučit případné využití předkupního práva k nabytí předmětných nemovitostí na pozemcích ve správě MČ Praha 10, v případě dočasných a „černých“ staveb je vhodné dále postupovat dle platné stavebně technické legislativy.

b) Pozemky místního urbanistického významu

Jednotlivé pozemky, které nemají vliv na celkový koncepční rozvoj území. Do kategorie spadají též pozemky, které tvoří rozsáhlejší celky garáží, avšak podíl MČ Praha 10 je zde minimální. S ohledem na výše uvedené není potřeba usilovat o využití předkupního práva k nabytí předmětných nemovitostí na pozemcích ve správě MČ Praha 10.

c) Ostatní

Jiný charakter pozemků než kategorie a, b.

Popis jednotlivých lokalit a pozemků je uveden v katalogu řešených nemovitostí či jejich ucelených souborů, viz přílohu č. 1. Tabulkový přehled řešených nemovitostí řazený dle výše uvedených kategorií viz přílohu č. 2.

Rozhodnutí využít předkupní právo k odkupu jednotlivých staveb na řešených pozemcích je zcela v kompetenci odboru majetkoprávního při znalosti možností s jejich dalším nakládáním.

Přílohy:

č. 1 – Katalog řešených nemovitostí či jejich ucelených souborů

č. 2 – Tabulkový přehled kategorií významu jednotlivých pozemků

1. Lokalita: Garáže Malešická

Malešice: parc. č. 400/3, 400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12 a 400/14



kat. území	parcela	pozemek na LV	stavba na LV	využití dle KN	poznámka
Malešice	400/3	620	60000	garáž	
Malešice	400/4	620	780	garáž	
Malešice	400/5	620	496	garáž	
Malešice	400/6	620	759	garáž	
Malešice	400/7	620	792	garáž	
Malešice	400/8	620	792	garáž	
Malešice	400/9	620	636	garáž	
Malešice	400/10	620	756	garáž	
↪ Malešice	400/11	620	781	garáž	
Malešice	400/12	620	2042	garáž	
Malešice	400/14	620	760	garáž	

Pozemky parc. č. 400/3, 400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12 a 400/14 byly svěřeny do správy MČ Praha 10 v roce 2009.

ÚP SÚ HMP: OB – čistě obytné

Skupina 11 garáží na pozemcích ve správě MČ Praha 10 (z celkových 15) se nachází ve stabilizované oblasti Malešic, v těsné blízkosti autobusové zastávky Univerzitní a mateřské školy. Jedná se o lokalitu s vysokým potenciálem kvalitního dotvoření veřejného prostoru.

↪ Vyjádření Oddělení koncepce a rozvoje: **Jedná se o pozemky strategického významu.**



ZÁPIS z jednání komise konané 28. 5. 2018

**KMN – komise majetková a nebytových prostor
ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v zasedačce 411a)**

Přítomni: Ing. Michal Narovec – předseda KMN

PhDr. Olga Richterová, JUDr. Lubomír Ledl, doc. Ing. Petr David, Ph.D., a Lukáš Rázl - členové komise KMN

Omluvili se: JUDr. PhDr. Oldřich Choděra a Mgr. Bohumil Zoufalík

Hosté: Ing. Tomáš Pek, S. E., Mgr. Helena Minářů, Ing. Ivana Vondrová, Tereza Matoušová a Mgr. Martin Laube

Zapsal: Petr Stejskal

Návrh na Program jednání:

1. Zahájení komise
2. Schválení programu
3. Hlasování o přítomnosti Ing. Tomáše Peka, S.E., 1. místopředsedy
4. Projednání předložených materiálů oddělení přípravy a realizace oprav a investic
5. Projednání předložených materiálů oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace
6. Projednání předložených materiálů oddělení bytů a nebytových prostor
7. Projednání předložených materiálů oddělení koordinačních činností
8. Různé
9. Závěr

K usnáschopnosti KMN:

Zasedání KMN zahájil a od 17:09 hod. vedl předseda KMN Ing. Michal Narovec. Komise zahájila jednání v počtu 4 členů, od bodu 5/6 komise jednala v počtu 5 členů. Komise byla po celou dobu jednání usnáschopná. Jednání bylo ukončeno ve 20:00 hod.

Poř. č. 5/4

Projednáni návrhu na pronájem pozemku zastavěného zděnou garáží ve vlastnictví fyzické osoby

Komise SOUHLASÍ s uplatněním předkupního práva na garáž dle kupní smlouvy mezi paní Marcelou Benešovou a panem [REDAKCE] ze dne 4. 12. 2017 za částku 250.000 Kč.

PŘÍTOMNO: 4

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S UPLATNĚNÍM PŘEDKUPNÍHO PRÁVA NA GARÁŽ DLE KUPNÍ SMLOUVY MEZI PANÍ [REDAKCE] A PANEM [REDAKCE] ZE DNE 4. 12. 2017 ZA ČÁSTKU 250.000 Kč**

Komise SOUHLASÍ s uzavřením smlouvy o nájmu pozemku za cenu nájemného 255,00 Kč/m²/rok, tj. celkem za rok ve výši 4.335 Kč bez DPH a zároveň věst, pokud to bude nutné, s novým vlastníkem stavby jednání o vydání bezdůvodného obohacení za užívání pozemku bez právního důvodu až do doby uzavření smlouvy o nájmu pozemku, a to ve výši obvyklého nájemného, které by jinak bylo stanoveno v nájemní smlouvě.

PŘÍTOMNO: 4

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S UZAVŘENÍM SMLOUVY O NÁJMU POZEMKU ZA CENU NÁJEMNÉHO 255,00 Kč/M²/ROK, tj. CELKEM ZA ROK VE VÝŠI 4.335 Kč BEZ DPH A ZÁROVEŇ VĚST, POKUD TO BUDE NUTNÉ, S NOVÝM VLASTNÍKEM STAVBY JEDNÁNÍ O VYDÁNÍ BEZDŮVODNÉHO OBOHACENÍ ZA UŽÍVÁNÍ POZEMKU BEZ PRÁVNÍHO DŮVODU AŽ DO DOBY UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU POZEMKU, A TO VE VÝŠI OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO, KTERÉ BY JINAK BYLO STANOVENO V NÁJEMNÍ SMLOUVĚ**

9. Závěr

Pan předseda Ing. Michal Narovec ve 20:00 hod. všem přítomným poděkoval a jednání KMN ukončil.

Zapsal dne 29. 5. 2018 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.

Schválil: Ing. Michal Narovec – předseda komise majetkové a nebytových prostor.

