

Rada MČ Praha 10

P10-013648/2018  
20. zasedání  
Zastupitelstva MČ Praha 10  
dne

**Návrh**  
**na využití předkupního práva k budově bez č. p./č. e. - garáži, stojící**  
**na pozemku parc. č. 4389/2, k. ú. Strašnice, který je ve správě**  
**městské části Praha 10**

**Důvod předložení:**

Projednáno v Radě MČ Praha 10 dne 23. 2. 2018

**Obsah:**

I. Návrh usnesení ZMČ

II. Důvodová zpráva

- Přílohy:
- č. 1 – Žádost o pronájem pozemku pod stavbou – garáží
  - č. 2 – Informace o pozemku
  - č. 3 – Právní stanovisko Mgr. Tomáše Staňka, ze dne 16. 11. 2016 s přílohou  
(*stanovisko PPS advokáti, s.r.o.*)
  - č. 4 – Usnesení KÚR RMČ Praha 10 ze dne 7. 6. 2017
  - č. 5 – Výňatek z Koncepce nakládání s pozemky a stavbami ve správě  
MČ Praha 10
  - č. 6 – Výňatek ze Zápisu z jednání KMN ze dne 21. 8. 2017 (Poř. č. 6/9)
  - č. 7 – Výňatek ze znaleckého posudku č. 1965-55-2017 ze dne 13. 12. 2017
  - č. 8 – Výňatek ze Zápisu z jednání KMN ze dne 29. 1. 2018 (Poř. č. 5/3)

**Předkládá:**

Ing. Tomáš Pek, S.E, 1. místostarosta

**Zpracoval:**

Pavčina Mrkalová, odbor majetkoprávní

## Městská část Praha 10

# ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

### Usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne

### **k návrhu na využití předkupního práva k budově bez č. p./č. e. - garáži, stojící na pozemku parc. č. 4389/2, k. ú. Strašnice, který je ve správě městské části Praha 10**

Zastupitelstvo městské části Praha 10

#### I. schvaluje

uplatnění předkupního práva k budově bez č. p./č. e., způsob využití garáží, ve vlastnictví fyzické osoby, na pozemku parc. č. 4389/2, k. ú. Strašnice, který je ve správě městské části Praha 10, a to:

- koupí budovy bez č. p./č. e., způsob využití garáží, na pozemku parc. č. 4389/2, k. ú. Strašnice, ve vlastnictví hl. m. Prahy a ve správě městské části Praha 10, od pana \*\*\*\*\*, za kupní cenu 19.000 Kč
- nebo v případě neúspěšného uplatnění předchozího postupu soudní vymáhání předkupního práva k předmětné nemovitosti vůči shora jmenovanému případně i vůči dalším osobám a nabytí předmětné nemovitosti na základě soudního rozsudku

#### II. ukládá

##### 1. Radě MČ Praha 10

- 1.1. zajistit uplatnění předkupní práva dle bodu I. tohoto usnesení.

Kontrolní termín: 31. 5. 2018

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

Číslo tisku: P10-013648/2018

## Důvodová zpráva

Poř. č.: 1

Žadatel: \*\*\*\*\*

Pozemek: **parc. č. 4389/2, o výměře 15,0 m<sup>2</sup>, k. ú. Strašnice**

Tento materiál je předkládán na základě žádosti o nájem pozemku **parc. č. 4389/2**, k. ú. Strašnice, kterou podal pan **\*\*\*\*\***, vlastník stavby bez č. p./č. e. – garáže, stojící na tomto pozemku. Tato žádost je **přílohou č. 1** tohoto návrhu (*dále jen Žádost*).

**Zdůvodnění:** Předmětem tohoto návrhu je pronájem pozemku **parc. č. 4389/2**, o výměře 15 m<sup>2</sup>, v k. ú. **Strašnice**, který je v majetku hl. m. Prahy ve svěřené správě MČ Praha 10 a je zapsaný na listu vlastnictví č. **2476**. Pozemek je zastavěn garáží zapsanou v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území **Strašnice**, na LV **2508**. Garáž je v majetku fyzické osoby pana **\*\*\*\*\***. Informace o pozemku a stavbě na něm stojící je uvedena v **příloze č. 2** tohoto návrhu.

Pan **\*\*\*\*\*** nabyt tuto garáž do svého vlastnictví na základě kupní smlouvy uzavřené s paní **\*\*\*\*\***. Tato kupní smlouva je součástí *Žádosti*, kde **kupní cena představuje částku 19.000,00 Kč**. Paní **\*\*\*\*\*** měla s MČ Praha 10 uzavřenu nájemní smlouvu, kterou ke dni 31. 8. 2017 vypověděla. Ze strany paní **\*\*\*\*\*** nebyla MČ Praha 10 učiněna nabídka předkupního práva. K problematice předkupního práva bylo panem Mgr. Tomášem Staňkem vypracováno právní stanovisko, které je jako **příloha č. 3** 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. 4 tohoto návrhu - Usnesení Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10*) a jehož výňatek **je přílohou č. 5** tohoto návrhu, se jedná o území/pozemky místního významu, které nemají vliv na celkový koncepční rozvoj území. Do této kategorie spadají též pozemky, které tvoří rozsáhlejší celky garáží, avšak podíl MČ Praha 10 je zde minimální. S ohledem na tuto kategorizaci území není potřeba usilovat o využití předkupního práva k nabytí předmětné nemovitosti (*stavby – garáže*) na tomto pozemku a bylo by tak možné s panem **\*\*\*\*\*** uzavřít standardní nájemní smlouvu na pronájem pozemku pod stavbou – garáží na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce za nájemné ve výši dle „Zásad...“, tj. 255,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok, **celkem 3.825,00 Kč ročně bez DPH**.

Návrh na uzavření smlouvy o nájmu pozemku byl dne 21. 8. 2017 projednán v Komisi majetkové a nebytových prostor Rady městské části Praha 10 (*dále jen KMN*) pod Poř. č. 6/9, **kdy KMN nepřijala žádné stanovisko** (*viz příloha č. 6 tohoto návrhu*) a následně byl tento návrh stažen z 16. zasedání Rady MČ Praha 10 dne 7. 9. 2017 s tím, aby bylo vypracováno znalecké posouzení ke stanovení ceny obvyklé v místě a čase. Toto znalecké posouzení je **přílohou č. 7** tohoto návrhu. **Ze znaleckého posouzení vyplývá, že cena obvyklá v místě a čase ke dni 20. 11. 2017 činí 206.990,00 Kč.**

V kontextu předmětného znaleckého posouzení a předpokladu možného dalšího vývoje v oblasti uspořádání majetkových vztahů k předmětné nemovitosti, je žádoucí upozornit i na skutečnost, že Zastupitelstvo MČ Praha 10 (ZMČ) může projednat a schválit uplatnění předkupního práva ke stavbě – garáži stojící na pozemku parc. č. 4389/2, k. ú. Strašnice. Pakliže by tato skutečnost nastala, bude nutné na základě usnesení ZMČ, vyzvat pana \*\*\*\*\*, aby prodal s ohledem na předkupní právo, za v zásadě obdobných podmínek stanovených v kupní smlouvě, předmětnou nemovitost. Současně by městská část Praha 10 v rámci příslušného rozpočtového opatření vedoucího k úpravě rozpočtu pro rok 2018, uvolnila potřebné finanční prostředky, v tomto případě 19.000,00 Kč, aby mohlo po případném uzavření kupní smlouvy a následném zápisu v katastru nemovitostí dojít k úhradě kupní ceny. Po vydání souhlasu hl. m. Prahy (vyznačení doložky správnosti podaného návrhu) by došlo k podání a zápisu vlastnického práva ke stavbě – garáži v katastru nemovitostí.

Pokud by pan \*\*\*\*\* vyzvy k uzavření kupní smlouvy neuposlechl, byla by podána žaloba na uplatnění předkupního práva k nemovitosti - garáži.

Za předpokladu, že by výše uvedené nastalo, a MČ Praha 10 by předmětnou garáž získala do svého majetku, bude garáž dále vedena jako nebytový prostor ve správě příslušné správní firmy a bude nabízena k pronájmu.

Závěrem je nezbytné dodat, že prvotní postup MČ Praha 10, dle kterého i přes zjevné porušení předkupního práva se bude MČ Praha 10 nejprve pokoušet dosáhnout dobrovolného odkoupení nemovitosti od stávajícího vlastníka za obdobných podmínek, není postupem ze zákona nezbytným, resp. zákonem předepsaným, avšak vychází z obecné zásady dobré správy a snahy o předcházení soudním sporům, před nimiž by měly mít přednost dohoda resp. dobrovolné plnění.

Na jednání KMN ze dne 29. 1. 2018 komise vyjádřila nesouhlasné stanovisko s uzavřením smlouvy o nájmu pozemku pod stavbou a souhlasila s uplatněním předkupního práva. Výňatek ze zápisu z tohoto jednání je **přílohou č. 8** tohoto návrhu. Problematiku uplatnění předkupního práva ke stavbě – garáži projednala Rada MČ Praha 10 na svém 4. zasedání dne 23. 2. 2017 a neschválila uzavření smlouvy o nájmu pozemku a odsouhlasila uplatnění předkupního práva k budově – garáži.

**Stanovisko KMN ze dne 21. 8. 2017:** Komise nepřijala žádné stanovisko.

**Stanovisko KMN ze dne 29. 1. 2018:** Komise nesouhlasí s uzavřením smlouvy o nájmu pozemku pod stavbou – garáží stojící na pozemku parc. č. 4389/2, o výměře 15 m<sup>2</sup>, k. ú. Strašnice, ve vlastnictví fyzické osoby \*\*\*\*\*, a to na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce, za cenu ročního nájmného celkem ve výši 3.825,00 Kč bez DPH. Komise souhlasí zároveň vést s vlastníkem stavby – garáže, pakliže to bude nutné, jednání o vydání bezdůvodného obohacení za užívání pozemku bez právního důvodu, a to ve výši obvyklého nájmného, které by jinak bylo stanoveno v nájmní smlouvě. Komise zároveň souhlasí s uplatněním předkupního práva na garáž dle kupní smlouvy mezi paní \*\*\*\*\* a panem \*\*\*\*\* ze dne 4. 8. 2016 za částku 19.000 Kč.

**Stanovisko OŽD:** viz příslušná ustanovení *Koncepce* uvedená v **příloze č. 5** tohoto návrhu.

**Vyjádření OMP/oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace:** OMP/oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace se přiklání ke stanovisku Komise majetkové a nebytových prostor Rady MČ Praha 10 se souhlasem k uplatnění předkupního práva na garáž dle kupní smlouvy mezi paní \*\*\*\*\* a panem \*\*\*\*\* ze dne 4. 8. 2016 za částku 19.000 Kč. Zároveň vést s vlastníkem stavby – garáže, pakliže to bude nutné, jednání o vydání bezdůvodného obohacení za užívání pozemku bez právního důvodu po dobu vlastnictví stavby - garáže, a to ve výši obvyklého nájemného, které by jinak bylo stanoveno v nájemní smlouvě.