

Návrh
na využití předkupního práva k budově bez č. p./č. e. - garáží, stojící
na pozemku parc. č. 4389/15, 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 garáží
 - č. 2 – Informace o pozemku
 - č. 3 – Elektronický platební rozkaz
 - č. 4 – Právní stanovisko Mgr. Tomáše Staňka ze dne 16. 11. 2016 s přílohou
(*stanovisko PPS advokáti, s.r.o.*)
 - č. 5 – Stanovisko OŽD ze dne 10. 5. 2017 k využití předkupního práva
 - č. 6 – Výňatek ze Zápisu z jednání KMN ze dne 26. 6. 2017 (Poř. č. 4/7)
 - č. 7 – Usnesení Rady MČ Praha 10 č. 583 ze dne 20. 7. 2017
 - č. 8 – Výňatek ze znaleckého posudku č. 1965-55-2017 ze dne 13. 12. 2017
 - č. 9 – Výňatek ze Zápisu z jednání KMN ze dne 29. 1. 2018 (Poř. č. 5/2)

Předkládá:

Ing. Tomáš Pek, S.E, 1. místostarosta

Zpracoval:

Ing. Libor Kadlec, 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. 4389/15, 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. 4389/15, 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. 4389/15, k. ú. Strašnice, ve vlastnictví hl. m. Prahy a ve správě městské části Praha 10, od pana *****, za kupní cenu 50.000 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: P10-013244/2018

Důvodová zpráva

Poř. č.: 1

Žadatel: *****

Pozemek: **parc. č. 4389/15, o výměře 20,0 m², k. ú. Strašnice**

Tento materiál je předkládán na základě žádosti o nájem pozemku **parc. č. 4389/15**, 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: Na základě *Žádosti* podané vlastníkem garáže panem *********, byl na jednání Komise majetkové a nebytových prostor Rady MČ Praha 10 dne 26. 6. 2017 předložen návrh, jehož předmětem byl pronájem pozemku **parc. č. 4389/15**, o výměře 20 m², k. ú. Strašnice, ve vlastnictví hl. m. Prahy ve svěřené správě MČ Praha 10, který je zastavěn řadovou zděnou garáží ve vlastnictví pana *********. Garáž je zapsána v katastru nemovitostí (*viz příloha č. 2 Informace o pozemku*).

Pan ********* nabyl garáž do svého vlastnictví na základě kupní smlouvy uzavřené s původním vlastníkem garáže společností PC-GSM, s.r.o., IČ: 24158453, se sídlem Praha 10, Bratislavská 1527/15, PSČ 102 00. Tato kupní smlouva je součástí *Žádosti*. Městská část Praha 10 vede s původním vlastníkem garáže společností PC-GSM, s.r.o. soudní spor ve věci zaplacení dlužného nájemného a již byl vydán elektronický platební rozkaz (*viz příloha č. 3 tohoto návrhu*).

Nabídka předkupního práva ze strany původního vlastníka stavby nebyla učiněna. K problematice předkupního práva bylo panem Mgr. Tomášem Staňkem vypracováno právní stanovisko, které je jako **příloha č. 4** součástí tohoto návrhu, jehož přílohou je také stanovisko advokátní kanceláře PPS advokáti, s.r.o. k předkupnímu právu obecně. Z tohoto stanoviska je patrné, že uplatnění předkupního práva je možné využít u nového vlastníka nemovitosti i později, neboť ten ji nabyl od původního vlastníka v rozporu s předkupním právem.

Dle stanoviska Odboru Životního prostředí, dopravy a rozvoje Úřadu MČ Praha 10 (*dále jen OŽD*), viz **příloha č. 5** tohoto návrhu, se z urbanistického hlediska jedná o pozemek místního významu tvořící rozsáhlejší celek garáží, avšak s minimálním podílem MČ Praha 10. V tomto případě *OŽD* nepovažuje za nezbytné usilovat o využití předkupního práva k nabytí předmětné nemovitosti na pozemku. S ohledem na uvedené stanovisko *OŽD* by bylo 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/m²/rok, **celkem 5.100,00 Kč ročně bez DPH**.

Návrh na uzavření smlouvy o nájmu pozemku byl dne 26. 6. 2017 projednán v Komisi majetkové a nebytových prostor Rady městské části Praha 10 (*dále jen KMN*) pod Poř. č. 4/7, kdy **KMN nesouhlasí s uzavřením smlouvy o nájmu pozemku pod garáží parc. č. 4389/15, o výměře 20 m², k. ú. Strašnice**,

a to na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce za roční nájemné v celkové výši 5.100,00 Kč bez DPH a zároveň **doporučuje uplatnění předkupního**

práva na garáž dle kupní smlouvy mezi společnostmi PC-GSM, s.r.o. a panem ***** ze dne 23. 11. 2017 za částku 50.000,00 Kč (viz **příloha č. 6 tohoto návrhu**).

Tento návrh byl projednán v Radě MČ Praha 10 dne 20. 7. 2017 a pod č. usnesení 583 Rada MČ Praha 10 neschválila uzavření příslušné nájemní smlouvy a odsouhlasila uplatnění předkupního práva k budově – garáži (viz **příloha č. 7 tohoto návrhu**). Uplatnění předkupního práva k budově – garáži bylo následně staženo ze 17. zasedání Zastupitelstva MČ Praha 10 dne 11. 9. 2017 s tím, aby bylo vypracováno znalecké posouzení ke stanovení ceny obvyklé v místě a čase. Výňatek ze znaleckého posouzení je **přílohou č. 8** tohoto návrhu. **Ze znaleckého posouzení je patrné, 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. **4389/15**, 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 50.000,00 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 tato 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.

Výňatek ze zápisu z *KMN* ze dne 29. 1. 2018 je **přílohou č. 9** tohoto návrhu. Problematiku uplatnění předkupního práva ke stavbě – garáži opětovně 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 26. 6. 2017: Komise nesouhlasí s uzavřením smlouvy o nájmu pozemku pod garáží parc. č. 4389/15, o výměře 20 m², k. ú. Strašnice

a to na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce za roční nájemné v celkové výši 5.100,- Kč bez DPH. Komise zároveň doporučuje uplatnění předkupního práva na garáž dle kupní smlouvy mezi PC-GSM s.r.o. a ***** ze dne 23. 11. 2016 za částku 50.000,- Kč.

Stanovisko KMN ze dne 29. 1. 2018: Komise nesouhlasí s uzavřením smlouvy o nájmu pozemku pod stavbou – garáží na pozemku parc. č. 4389/15, o výměře 20 m², k. ú. Strašnice, ve vlastnictví fyzické osoby pana *****; a to na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce, za cenu ročního nájemného celkem ve výši 5.100,00 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 nájemného, které by jinak bylo stanoveno v nájemní smlouvě. Komise zároveň souhlasí s uplatněním předkupního práva na garáž dle kupní smlouvy mezi PC GSM, s.r.o. s panem *****ze dne 23. 11. 2016 za částku 50.000 Kč.

Stanovisko OŽD ze dne 10. 5. 2017: Z urbanistického pohledu se jedná o pozemek místního významu, který tvoří rozsáhlejší celek garáží, avšak s minimálním podílem MČ Praha 10. V tomto případě nepožadujeme za nezbytné usilovat o využití předkupního práva k nabytí předmětných nemovitostí na pozemcích ve správě MČ Praha 10.

Vyjádření OMP/oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace: OMP/oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace se přiklání ke stanovisku Komise majtkové a nebytových prostor Rady MČ Praha 10 se souhlasem k uplatnění předkupního práva na garáž dle kupní smlouvy mezi společností PC-GSM s.r.o. a panem *****ze dne 23. 11. 2016 za částku 50.000,00 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.