

Důvodová zpráva

Předmětem předloženého materiálu je návrh na pronájem pozemku **parc. č. 2199/38**, o výměře **17,0 m²**, v k. ú. **Vršovice**, obec **Praha** (*ďále jen „Pozemek“*), který je v majetku hl. m. Prahy, ve svěřené správě MČ Praha 10, zapsaný na LV č. **1035**. *Pozemek* je zastavěn řadovou zděnou garáží zapsanou v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území **Vršovice**, na LV č. **4128**. Garáž je v majetku pana [redacted] (*ďále jen „Žadatel“*), který žádostí ze dne 10. 11. 2021, doručené do podatelny Úřadu MČ Praha 10 dne 22. 11. 2021, žádá o nájem *Pozemku*. Tato žádost je **přílohou č. 1** předloženého materiálu.

Informace o *Pozemku* a stavbě garáže na něm stojící, je uvedena v **příloze č. 2** předloženého materiálu.

Žadatel nabyt tuto garáž do svého vlastnictví na základě kupní smlouvy uzavřené s panem [redacted]. Tato kupní smlouva je součástí žádosti *Žadatele*, kde **kupní cena** představuje částku **690.000,00 Kč**. Pan Kratochvíl má s MČ Praha 10 stále uzavřenu nájemní smlouvu na pozemek pod touto garáží, a tak s panem [redacted] bude uzavřena smlouva o nájmu tohoto pozemku až po skončení platnosti smlouvy pana [redacted].

Nabídka předkupního práva ze strany pana [redacted] původního vlastníka stavby garáže, **nebyla učiněna**. K problematice předkupního práva bylo panem Mgr. Tomášem Staňkem vypracováno právní stanovisko, které je jako **příloha č. 3** součástí předloženého materiálu, jehož přílohou je také stanovisko advokátní kanceláře PPS advokáti, s.r.o. k předkupnímu právu obecně. Ze stanovisek je patrné, že případné uzavření smlouvy o nájmu *Pozemku* nemá právní význam na případné pozdější uplatnění předkupního práva.

Dle dokumentu s názvem „Koncepce nakládání s pozemky a stavbami ve správě MČ Praha 10“ (*ďále jen „Koncepce“*), jehož výňatek je **přílohou č. 4** předloženého materiálu, se z urbanistického hlediska jedná o pozemek **strategického** významu v souboru garáží při ulici Moskevská, Praha 10.

V této souvislosti připomínáme, že:

- pokud by se MČ 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 garáže odpovídá jejímu stáří, v případě její koupě bude nutné ji opravit, udržovat a učinit kroky za účelem pronájmu garáže;
- vzájemné předkupní právo je rovněž mezi MČ Praha 10 a případným budoucím novým majitelem stavby;
- garáž je součástí bloku garáží; údržba může být ztížena i stavem sousedních přiléhajících garáží;
- dle interního dokumentu „Zásady hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10“ (QI 63-01-09, odst. 5.3.2) je minimální roční výše nájemného (v kategorii garáže a garážová stání) 800 Kč/m²/rok. Při této výši nájemného, pokud dojde k využití předkupního práva, se bude návratnost investice pohybovat ve lhůtě více jak 50 let (bez započtení časové hodnoty peněz a nákladů na údržbu).

S ohledem na výše uvedené je možné s *Žadatelem* uzavřít vzorovou nájemní smlouvu na pronájem pozemku pod stavbou garáže, na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce za nájemné ve výši dle „Zásad pro pronajímání pozemků svěřených MČ Praha 10 a stanovení nájemného“, v platném znění, tj. 255,00 Kč/m²/rok, **celkem 4.335,00 Kč/rok** bez DPH. V souladu s právním stanoviskem v *příloze č. 3* předloženého materiálu bude po vlastníkově stavby garáže, pakliže to bude nutné, vymáháno vydání bezdůvodného obohacení za užívání pozemku bez právního důvodu, a to ve výši obvyklého nájemného, které by jinak bylo stanoveno v nájemní smlouvě, po dobu vlastnictví stavby garáže.

Předložený materiál byl projednán v Komisi majetkové a nebytových prostor Rady MČ Praha 10 (*dále jen „KMN“*) dne 30. 3. 2022, kdy stanovisko *KMN* je, aby se zpětně neuplatňovalo předkupní právo po vlastníkově garáže a aby se uzavřela vzorová smlouva o nájmu *Pozemku*. Stanovisko *KMN* je jako *příloha č. 5* součástí předloženého materiálu.

Návrh záměru MČ Praha 10 na pronájem *Pozemku* byl zveřejněn na Úřední desce Úřadu MČ Praha 10 v období od **11. 4. 2022** do **28. 4. 2022**.

Vyjádření OMP: Odbor majetkoprávní nedoporučuje využití předkupního práva, kdy se jedná o jeden izolovaný objekt v řadě garáží za kupní cenu 690 tis. Kč. MČ Praha 10 nevlastní/nespravuje žádnou další stavbu v předmětném bloku garáží. Případná investice do nákupu by byla problematická bez konkrétní představy o efektivním využití nemovitosti, nehledě na reálně malou naději na budoucí odkup dalších garáží ve stavebním bloku.

Stanovisko OŽD: viz výňatek z dokumentu Koncepce nakládání s pozemky a stavbami ve správě MČ Praha 10 (viz *příloha č. 4 předloženého materiálu*).

ŽÁDOST O NÁJEM POZEMKU

ÚMĚ P10
doba majetkoprávní

ŽÁDOST
o nájem pozemku



Žádám (e) tímto městskou část Praha 10 o nájem pozemku a uzavření nájemní smlouvy k pozemku svěřenému městské části Praha 10.

Pro možnost posouzení mé (naší) žádosti uvádím (e) následující údaje a zdůvodnění.

ŽADATEL (É):

FYZICKÁ OSOBA

- 1) příjmení a jméno: datum narození:
telefon přes den: mobil:
2) příjmení a jméno: datum narození:
telefon přes den: mobil:

PRÁVNICKÁ OSOBA

- 3) obchodní jméno: IČO:
telefon přes den: mobil:
e-mail: fax:

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

Žadatel 1):

k trvalému pobytu hlášen na adrese:
adresa, na kterou má být zaslána korespondence:
bankovní spojení:

Žadatel 2):

k trvalému pobytu hlášen na adrese:
adresa, na kterou má být zaslána korespondence:
bankovní spojení:

Žadatel 3):

Sídlo firmy:
adresa, na kterou má být zaslána korespondence:
bankovní spojení:
osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby:

IDENTIFIKACE A ÚČEL VYUŽITÍ POZEMKU:

Pozemek parc. č.: 2199/38 část:
Katastrální území: VRŠOVICE výměra: 17 m²

Využití pozemku ^{1/} I. pod již postavenou garáží
 II. pro zájmovou zahrádkářskou činnost
 III. pro ostatní účely ^{2/}

^{1/} zakroužkujte

^{2/} specifikujte (viz str. 3), v případě záboru pro stavební činnost uveďte termín od - do a šíři x délku požadovaného záboru v metrech

MC Praha 10
Doručeno: 22.11.2021
P10 - 493893/2021

listy: 1 přílohy: 0 sv.příloh: 1



mp10es149cac2

Prohlášení

Já, níže uvedený žadatel o nájem pozemku svěřeného m. č. Praha 10, svým níže uvedeným podpisem potvrzuji, že:

1. údaje, uvedené v předkládané žádosti o nájem pozemku, jsou pravdivé a odpovídají skutečnosti;
2. v případě změny skutečností uvedených v žádosti (jako např. změna adresy, sídla firma, telefonního, faxového či bankovního spojení, apod.) jsem tyto povinen neprodleně oznámit a doložit příslušnými doklady Úřadu MČ Praha 10, který eviduje moji žádost o nájem pozemku;
3. beru na vědomí, že bude-li řízení ve věci nájmu pozemku zastaveno, tak se doložené doklady žadateli nevracejí z důvodu jejich archivace spolu s formulářem žádosti o nájem pozemku jako jeho nedílná součást;
4. při pronajímání pozemků bude postupováno v souladu se Zásadami pro pronajímání pozemků svěřených městské části Praha 10 a stanovení výše nájemného, schválenými Radou MČ Praha 10;
5. jsem si vědom právních následků v případě úmyslného uvedení nepravdivých údajů v žádosti.

Úředně ověřený (é) podpis (y) žadatele (ů):



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 14500-0183-0024
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 45
Vlastnoručně podepsal: [redacted]
Datum a místo narození: [redacted]
Adresa pobytu: [redacted]
Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: [redacted]
Praha 45 dne 18.11.2021
Šámalová Kateřina
Podpis, úřední razítko



ZDŮVODNĚNÍ ŽÁDOSTI O PRONÁJEM POZEMKU

Dobrý den,

žádám o pronájem pozemku pod garáží. Garáž jsem
získal od předchozího vlastníka [redacted] který
měl poselství této pronájemní a městské části Praha 10.

Děkuji,

[redacted]

ZÁKLADNÍ DOKLADY K ŽÁDOSTI O NÁJEM POZEMKU

p. č.	Doklad	Forma dokladu
ÚČEL VYUŽITÍ POZEMKU Vyberte a doložte jednu z variant 1. – 3.		
1. JIŽ POSTAVENÁ GARÁŽ ¹⁾		
1	Katastrální mapa se zákresem požadovaného pozemku, či požadované části s vyznačením okolních ulic.	kopie
2	Kupní smlouva nebo doklad o nabytí (dar, dědictví).	úředně ověřená kopie
2. ZÁJMOVÁ ZAHRÁDKÁŘSKÁ ČINNOST		
3	Katastrální mapa se zákresem požadovaného pozemku, či požadované části s vyznačením okolních ulic.	kopie
3. PRO OSTATNÍ ÚČELY		
4	Katastrální mapa se zákresem požadovaného pozemku, či požadované části s vyznačením okolních ulic.	kopie
5	Případně další doklady dle požadavku pronajímatele.	

¹⁾ pokud garáž nepodléhá kolaudačnímu řízení a zápisu do katastru nemovitostí, budou doklady přiměřeně upraveny

Pozn.:

1. Výpis z katastru nemovitostí a snímek katastrální mapy je veřejná litina. Na počkání ho vydá příslušný katastrální úřad

Smluvní strany, tj.



(dále jen „prodávající“)

a



(dále jen „kupující“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku následující

Smlouvu o koupi nemovité věci
podle § 2 079 a následující o.z.

I.

Prodávající prohlašuje a příloženým výpisem z katastru nemovitosti prokazuje, že je výlučným vlastníkem stavby bez č.p. a č. ev., garáže v obci Praze, v katastrálním území Vršovice, nemovité věci, umístěné na pozemku č. parcelní 2199/38 tamtéž. Stavba není součástí pozemku.

Vlastnické právo ke stavbě garáže bez č.p. a č. ev. je ve prospěch [redacted] evidováno ve veřejném seznamu Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 1414, vlastnické právo k pozemku č. parcelní 2199/38 je tímtež katastrálním úřadem evidováno na listu vlastnictví č. 1035 pro hlavní město Prahu, se sídlem na Mariánském náměstí č. 2/2 v Praze 1, a vykonává k němu svěřenou správu nemovitosti ve vlastnictví obce městská část Praha 10, se sídlem ve Vršovické ulici č. 1429/68 v Praze 10.

II.

Touto smlouvou prodávající nemovitou stavbu garáže ve svém výlučném vlastnictví, bez pozemku ve vlastnictví třetí osoby, popsanou v článku I. této smlouvy, kupujícímu prodává, a kupující ji za kupní cenu 690 000,- Kč kupuje tak, jak stojí a leží. Vlastnické právo k nemovité věci, stavbě garáže bez č.p. a č. ev., kromě pozemku č. parc. 2199/38 výše ad I., podle této smlouvy nabude kupující vkladem do veřejného seznamu. Návrh do veřejného seznamu podá kupující, správní poplatek za návrh na vklad do veřejného seznamu uhradí prodávající.

Kupní cena byla v souladu se zvláštní smlouvou složena před podpisem této smlouvy do advokátní úschovy advokáta JUDr. Zdeňka Jankovského mladšího č. osv. 11 928, se sídlem na Karlově náměstí č. 15 v Praze 2, a podle této smlouvy bude prodávajícímu vyplacena po dojití vyzrozumění katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího.

Kupující prohlašuje, že si prodávanou nemovitou věc před podpisem této smlouvy prohlédl, a že jí shledal bez závad a ve stavu, způsobilém k řádnému užívání. O jejím odevzdání smluvní strany sepíše zvláštní protokol na důkaz toho, že jí kupující převzal. Nedojde-li k odevzdání nemovité věci do pěti pracovních dnů od vyrozumění katastrálního úřadu o povolení vlastnického práva pro kupujícího, má kupující právo od této smlouvy odstoupit.

III.

Tato smlouva existuje ve třech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom, a zbytek slouží jako vkladová listina v řízení podle zákona č. 256/2013 Sb. Její přílohou je výpis z katastru nemovitostí ohledně prodávané stavby ve fotokopii, a po jeho vyhotovení též protokol o odevzdání nemovité věci kupujícímu.

Písemnosti podle této smlouvy se doručují na adresy smluvních stran, anebo na jejich e-mailové adresy v záhlaví. K doručení prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb postačuje, je-li zásilka odevzdána k poštovní přepravě, a uplynuly-li tři pracovní dny od jejího odeslání.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, a že ji žádná z nich neuzavírá v tísní anebo omylu o okolnostech podstatných pro její uzavření. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne 8. 9. 2021

.....
P: 

V Praze dne 8. 9. 2021

.....
Kupující

Uvěřovací doložka pro vidimaci Poř.č.: 14500-0183-0025
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 45

Tato úplná kopie, obsahující 2 stran souhlasí doslovně s předloženou listinou, z níž byla pořízena a tato listina je prvopis, obsahující 2 stran.

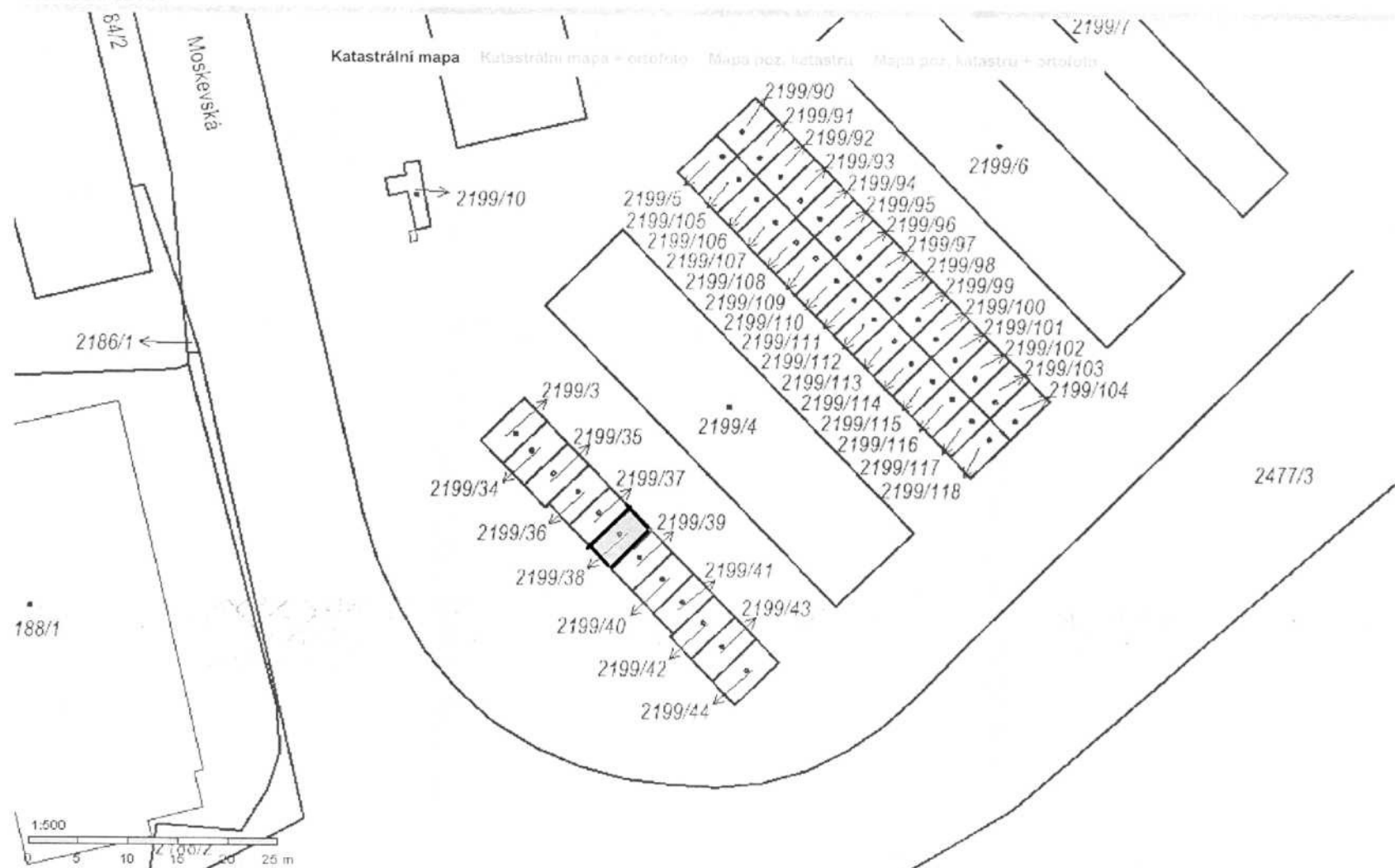
Listina, z níž je vidimovaná listina pořízena, neobsahuje viditelný zajišťovací prvek.

Praha 45 dne 18.11.2021
Šámalová Kateřina

.....
Podpis, úřední razítko



Nahlížení od KN



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete [v nápovědě \(PDF\)](#). Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek NELZE využívat pro vytýčování hranic pozemků v terénu.

P10-225752/2022

INFORMACE O POZEMKU

Vyhotovil: Mrkalová Pavlína (ÚMČ Praha 10)

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha, 3100	Data platná k: 1.02.2022
OBEC: 554782 Praha	INFORMACE O PARCELE
KAT.ÚZEMÍ: 732257 Vršovice	

ČÍSLO PARCELY: KN 2199/38
 VÝMĚRA [m²]: 17
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Vršovice 732257
 PŮVOD PARCELY: Katastr nemovitostí (KN)
 LIST MAPY: DKM
 URČENÍ VÝMĚRY: Ze souřadnic v S-JTSK
 DRUH POZEMKU: zastavěná plocha a nádvoří
 ZPŮSOB OCHRANY: památkově chráněné území
 NA POZEMKU STOJÍ bez čp/če, garáž na LV 4128
 STAVBA:
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-59506/2010-101
 SEZNAM BPEJ: Parcela nemá BPEJ

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 1035

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.15.16.138078 HW hasp.12 Debug pro VFK
 verze 5.5

Datum a čas vyhotovení výpisu: 15.03.2022
 10:48:05

Vyhotovil: Mrkalová Pavlína (ÚMČ Praha 10)

Výpis vyhotoven za 28.454s, SQLite3 native,
 ver.3.35.5

Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.

Vyhotovil: Mrkalová Pavlína (ÚMČ Praha 10)

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha, 3100

Data platná k: 1.02.2022

OBEC: 554782 Praha

INFORMACE O STAVBĚ

KAT.ÚZEMÍ: 732257 Vršovice

ČÁST OBCE, Č.P./Č.E. *bez čp/če*
 TYP STAVBY: *budova bez čísla popisného nebo evidenčního*
 ZPŮSOB VYUŽITÍ: *garáž*
 ZPŮSOB OCHRANY: *památkově chráněné území*
 ŘÍZENÍ VZNIKU: *V-68896/2021-101*
 STAVBA STOJÍ NA: *KN 2199/38 na LV 1035*

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 4128

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
	900406/1737	

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě*

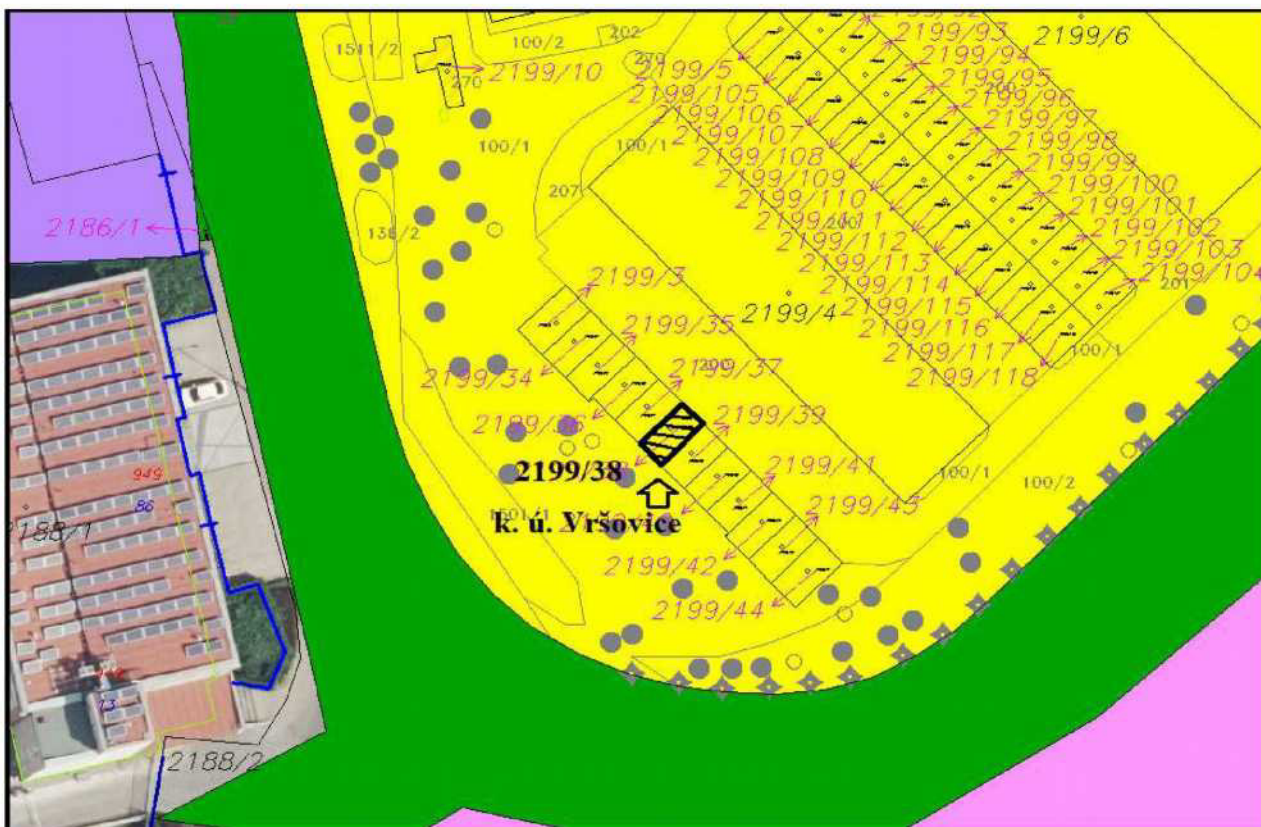
Vyhotoveno systémem MISYS ver.15.16.138078 HW hasp.12 Debug pro VFK verze
 5.5

Datum a čas vyhotovení výpisu: 15.03.2022
 13:51:48

Vyhotovil: Mrkalová Pavlína (ÚMČ Praha 10)

Výpis vyhotoven za 0.706s, SQLite3 native,
 ver. 3.35.5

*Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele
 dat SPI KN.*





**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 předmetné 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 nabyt) 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 nejvíce 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 [redacted] a na pozemku parc. č. 3046/2, k. ú. Michle (stavba pro rodinnou rekreaci – aktuální vlastník [redacted]). 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 [redacted] (původní vlastník [redacted]) byla oběma těmito osobami společně učiněna vůči m. č. Praha 10 platná nabídka na využití předkupní práva dne 21. 3. 2016 (ke všem

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 ...
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 § 11 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 koupi nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupi 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 vlastníkově 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 pohlízet 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 předkupníkovi 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 případně 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 případně 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 poznamky 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 první 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 nabýt, 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 nabýt.

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, запиše 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 запиše 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.



Novaková Marketa, Mgr.

KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S POZEMKY A STAVBAMI VE SPRÁVĚ MČ PRAHA 10 VÝŇATEK

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

28. Lokalita: Garáže Moskevská

Vršovice: parc. č. 2198/1, 2198/2, 2199/3, 2199/4, 2199/5, 2199/7, 2199/34, 2199/35, 2199/36, 2199/37, 2199/38, 2199/39, 2199/40, 2199/41, 2199/42, 2199/43, 2199/44, 2199/90, 2199/91, 2199/92, 2199/93, 2199/94, 2199/95, 2199/96, 2199/97, 2199/98, 2199/99, 2199/100, 2199/101, 2199/102, 2199/103, 2199/104, 2199/105, 2199/106, 2199/107, 2199/108, 2199/109, 2199/110, 2199/111, 2199/112, 2199/113, 2199/114, 2199/115, 2199/116, 2199/117, 2199/118



kat. území	Parcela	pozemek na LV	stavba na LV	využití dle KN	poznámka
Vršovice	2198/1	1035	1020	Administr. č.e. 189	
Vršovice	2198/2	1035	5442	RD č.p. 1504	
Vršovice	2199/3	1035	1413	Garáž	
Vršovice	2199/4	1035	9303	Garáž	
Vršovice	2199/5	1035	3802	Garáž	
Vršovice	2199/6	1035	5256	Garáž	
Vršovice	2199/7	1035	1343	Garáž	
Vršovice	2199/34	1035	13530	Garáž	
Vršovice	2199/35	1035	1360	Garáž	
Vršovice	2199/36	1035	1432	Garáž	
Vršovice	2199/37	1035	1411	Garáž	
Vršovice	2199/38	1035	1414	Garáž	
Vršovice	2199/39	1035	1372	Garáž	
Vršovice	2199/40	1035	1373	Garáž	
Vršovice	2199/41	1035	1373	Garáž	
Vršovice	2199/42	1035	1361	Garáž	
Vršovice	2199/43	1035	3801	Garáž	
Vršovice	2199/44	1035	3801	Garáž	
Vršovice	2199/90	1035	10588	Garáž	
Vršovice	2199/91	1035	10588	Garáž	
Vršovice	2199/92	1035	10588	Garáž	
Vršovice	2199/93	1035	10588	Garáž	
Vršovice	2199/94	1035	10588	Garáž	
Vršovice	2199/95	1035	10588	Garáž	
Vršovice	2199/96	1035	10588	Garáž	
Vršovice	2199/97	1035	10588	Garáž	
Vršovice	2199/98	1035	4892	Garáž	
Vršovice	2199/99	1035	4001	Garáž	
Vršovice	2199/100	1035	4132	Garáž	
Vršovice	2199/101	1035	4125	Garáž	
Vršovice	2199/102	1035	9406	Garáž	
Vršovice	2199/103	1035	3799	Garáž	
Vršovice	2199/104	1035	3798	Garáž	
Vršovice	2199/105	1035	9303	Garáž	
Vršovice	2199/106	1035	9303	Garáž	

kat. území	Parcela	pozemek na LV	stavba na LV	využití dle KN	poznámka
Vršovice	2199/107	1035	4179	Garáž	
Vršovice	2199/108	1035	11348	Garáž	
Vršovice	2199/109	1035	1446	Garáž	
Vršovice	2199/110	1035	4130	Garáž	
Vršovice	2199/111	1035	1439	Garáž	
Vršovice	2199/112	1035	3804	Garáž	
Vršovice	2199/113	1035	3756	Garáž	
Vršovice	2199/114	1035	1440	Garáž	
Vršovice	2199/115	1035	873	Garáž	
Vršovice	2199/116	1035	3809	Garáž	
Vršovice	2199/117	1035	3983	Garáž	
Vršovice	2199/118	1035	4128	Garáž	

ÚP SÚ HMP: SV-D – všeobecně smíšené

Soubor garáží v zatáčce Moskevské ulice leží vedle území železnice, na které je zpracovávána studie Drážní promenády. Snahou MČ Praha 10 je tato místa přetvářet v kvalitní veřejný prostor, nebo je připravovat pro jiné, hodnotnější projekty. Zamýšlený projekt Drážní promenády se garáží přímo nedotýká, nicméně jeho realizací dojde ke zvýšení potenciálu celé oblasti.



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

ZÁPIS Z JEDNÁNÍ KMN ZE DNE 30. 3 2022 – PŘÍLOHA Č. 8 – STANOVISKO K BODU POŘ. Č. 5/4

Strana 1
P10-462801/2021

Zápis z jednání komise majetkové a nebytových prostor (KMN) Rady
Praha 10, které se konalo dne 30. března 2022 v zasedací místnosti
411a) na ÚMČ Praha 10 od 17:04 do 19:15 hodin

Přítomní členové: Mgr. David Satke – předseda KMN, doc. Ing. Lucie Sedmihradská Ph.D.,
Ing. Romana Šimová, MBA, Ing. Michal Narovec, Mgr. Václav Vlček, JUDr. Pavel Šutka a Ing.
Pavel Hájek

Omluvení členové: -

Neomluvení členové: -

Hosté: Ing. Petr Beneš - místostarosta, Ing. Libor Kadlec - vedoucí referátu pozemků, Josef
Klogner - vedoucí referátu nebytových prostor, Luděk Záruba – referent referátu oprav a
investic

Jednání KMN bylo zahájeno v 17:04.

Navržený program jednání:

1. Zahájení komise a hlasování o přítomnosti na jednání komise pro:
Ing. Petra Beneše – místostarostu
2. Schválení programu
3. Projednání předložených materiálů oddělení přípravy a realizace oprav a investic
4. Projednání předložených materiálů referátu nebytových prostor
5. Projednání předložených materiálů oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace
6. Projednání předložených materiálů oddělení výkonu vlastnických práv
7. Různé
8. Závěr

K bodu 1. - Zahájení komise a hlasování o přítomnosti na jednání komise pro Ing. Petra Beneše – místostarostu

Průběh hlasování: 6

Pro: 6

Proti: 0

Zdržel se: 0

Nehlasoval: 0

přítomnost byla schválena

K bodu 2. – Schválení programu:

Mgr. David Satke: navrhuji jako první bod k projednání bod 6/3 z důvodu, že zde máme pana
Petra Želízka jednatele Klubu vzájemné a všestranné pomoci o.p.s., který je nájemce nebytové
jednotky v domě v ulici Kodaňská 444/11, Praha 10 - Vršovice a pak pokračovat podle
předloženého programu, děkuji

Průběh hlasování: 6

Pro: 6

Proti: 0

Zdržel se: 0

Nehlasoval: 0

program jednání byl schválen

1

Popis průběhu jednání:

Zasedání KMN zahájil a od 17:04 hod. vedl předseda KMN Mgr. David Satke. Komise zahájila jednání v počtu 6 členů, ale již od prvního bodu 6/3 jednala v počtu 7 členů. Po projednání tohoto bodu odešla z jednání Ing. Romana Šimová, MBA. Komise tedy jednala v počtu 6 členů a to až do bodu 5/2 kdy z jednání odešel pan JUDr. Pavel Šutka. Od bodu 5/2 komise jednala v počtu 5 členů a to až do konce. Jednání bylo ukončeno v 19:15 hod.

Bod 3/1 Mgr. David Satke stáhnul z jednání s odůvodněním, že tento bod bude projednán na příštím jednání KMN, kam bude pozván i nájemce bytu 1+1 ve 4. NP v ulici Starostrašnická 999/37, Praha 10 a zároveň i jednatel společnosti Technik building s.r.o. pan Jiří Balý.

Součástí zápisu jsou stanoviska KMN k bodům jednání Poř. č.: 6/3, 4/1, 4/2, 4/3, 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 6/1 a 6/2

Petr Stejskal TAJ KMN



Mgr. David Satke - předseda KMN



DAVID SATKE

V Praze dne 31. 03. 2022

Přílohy: 1 – 11 Stanoviska k jednotlivým bodům

STANOVISKO Komise majetkové a nebytových prostor k bodu Poř. č. 5/4 ze dne 30. 03. 2022 k projednání žádosti: **Projednání návrhu na pronájem pozemku, zastavěného stavbou garáže v majetku fyzické osoby - pan Václav Hoštička**

Komise majetková a nebytových prostor

I. NESOUHLASÍ

se zpětným uplatněním předkupního práva ke stavbě garáže za kupní cenu 690.000 Kč

II. SOUHLASÍ

s uzavřením vzorové smlouvy o nájmu pozemku pod stavbou garáže

Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
5	5	0	0	0

Podpis předsedy KMN
Mgr. David Satke



DAVID SATKE