

Rada MČ Praha 10

9. zasedání
Zastupitelstva MČ Praha 10
dne 24. 6. 2024

Návrh

na zrušení usnesení ZMČ č. 28/16/2022 ze dne 28. 2. 2022 a usnesení ZMČ č. 6/5/2023 ze dne 18. 12. 2023 a návrh na prodej pozemků parc. č. 3289/8, parc. č. 3289/9 - zastavěné plochy pod budovami č. p. 857 a č. p. 825 a pozemku parc. č. 3289/47 o výměře 1011 m² dle oddělovacího GP č. 4690-102/2021, vše v k. ú. Strašnice, obec Praha, vymezených do pozemkového celku č. 225 v k. ú. Strašnice, obec Praha, Bytovému družstvu Na Padesátém 1,3, IČO 264 34 971, se sídlem Praha 10 – Strašnice, Na Padesátém 857/1, PSČ 100 00

§ 89 odst. 2 písm. e) zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění
Usnesení RMČ Praha 10 č. 0382/RMČ/2024 ze dne 30. 5. 2024

Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy:
 - č. 1 – Katalogový list pozemkového celku č. 225
 - č. 2 – Žádosti a další podklady BD Na Padesátém 1,3
 - č. 3 – Usnesení hl. m. Prahy 20/67 ze dne 15. 10. 2020
 - č. 4 – Usnesení ZMČ Praha 10 č. 28/16/2022 ze dne 28. 2. 2022
 - č. 5 – Souhlas OST ze dne 1. 11. 2021
 - č. 6 – Stanovisko KÚR ze dne 6. 5. 2009
 - č. 7 – Stanovisko KMN ze dne 15. 12. 2021
 - č. 8 – Zveřejnění záměru prodej pozemkového celku č. 225 k. ú. Strašnice
 - č. 9 – Usnesení ZMČ Praha 10 č. 6/5/2023 ze dne 18. 12. 2023
 - č. 10 – Sdělení BD Na Padesátém 1,3 ze dne 18. 1. 2024
 - č. 11 – Zveřejnění záměru prodeje pozemků ze dne 6. 6. 2024
 - č. 12 – Usnesení RMČ Praha 10 č. 0382/RMČ/2024

Předkládá:

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

Zpracovala:

Zdeňka Kohoutková, odbor majetkoprávní

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení Zastupitelstva městské části Praha 10 číslo ze dne

k návrhu na zrušení usnesení ZMČ č. 28/16/2022 ze dne 28. 2. 2022 a usnesení ZMČ č. 6/5/2023 ze dne 18. 12. 2023 a návrh na prodej pozemků parc. č. 3289/8, parc. č. 3289/9 – zastavěné plochy pod budovami č. p. 857 a č. p. 825 a pozemku parc. č. 3289/47 o výměře 1011 m² dle oddělovacího GP č. 4690-102/2021, vše v k. ú. Strašnice, obec Praha, vymezených do pozemkového celku č. 225 v k. ú. Strašnice, obec Praha, Bytovému družstvu Na Padesátém 1,3, IČO 264 34 971, se sídlem Praha 10 – Strašnice, Na Padesátém 857/1, PSČ 100 00

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. zrušuje

- a) usnesení ZMČ č. 28/16/2022 ze dne 28. 2. 2022 k návrhu na prodej pozemků parc. č. 3289/8, parc. č. 3289/9 - zastavěné plochy pod budovami č. p. 857 a č. p. 825 a pozemku parc. č. 3289/47 o výměře 1011 m² dle oddělovacího GP č. 4690-102/2021, to vše v k. ú. Strašnice, Praha 10, vymezených do pozemkového celku č. 225 v k. ú. Strašnice, Praha 10, Bytovému družstvu Na Padesátém 1, 3, IČO 264 34 971, se sídlem Praha 10 - Strašnice, Na Padesátém 857/1, PSČ 100 00, v plném rozsahu
- b) usnesení ZMČ č. 6/5/2023 ze dne 18. 12. 2023 k návrhu na prodloužení termínu v usnesení ZMČ Praha 10 č. 28/16/2022 ze dne 28. 2. 2022 k návrhu na prodej pozemků parc. č. 3289/8, parc. č. 3289/9 – zastavěné plochy pod budovami č. p. 857 a č. p. 825 a pozemku parc. č. 3289/47 o výměře 1011 m² dle oddělovacího GP č. 4690-102/2021, vše v k. ú. Strašnice, obec Praha, vymezených do pozemkového celku č. 225 v k. ú. Strašnice, obec Praha, Bytovému družstvu Na Padesátém 1, 3, IČO 264 34 971, se sídlem Praha 10 – Strašnice, Na Padesátém 857/1, PSČ 100 00, v plném rozsahu

II. schvaluje

- a) prodej pozemků parc. č. 3289/8, parc. č. 3289/9 – zastavěné plochy pod budovami č. p. 857 a č. p. 825 a pozemku parc. č. 3289/47 o výměře 1011 m² dle oddělovacího GP č. 4690-102/2021, vše v k. ú. Strašnice, obec Praha, vymezených do pozemkového celku č. 225 v k. ú. Strašnice, obec Praha, Bytovému družstvu Na Padesátém 1, 3, IČO 264 34 971, se sídlem Praha 10 – Strašnice, Na Padesátém 857/1, PSČ 100 00, dle „Zásad pro prodej pozemků souvisejících s I. – XII. etapou privatizace“ za celkovou kupní cenu 1 106 190 Kč
- b) uzavření kupní smlouvy na prodej pozemků parc. č. 3289/8, parc. č. 3289/9 – zastavěné plochy pod budovami č. p. 857 a č. p. 825 v k. ú. Strašnice, obec Praha, vymezených do pozemkového celku č. 225 v k. ú. Strašnice, obec Praha, s Bytovým družstvem Na Padesátém 1,3, IČO 264 34 971, se sídlem Praha 10 – Strašnice, Na Padesátém 857/1, PSČ 100 00, dle „Zásad pro prodej pozemků souvisejících s I. – XII. etapou privatizace“ za kupní cenu 853 440 Kč

- c) uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní na prodej pozemku parc. č. 3289/47 o výměře 1011 m² dle oddělovacího GP č. 4690-102/2021, vše v k. ú. Strašnice, obec Praha, vymezeného do pozemkového celku č. 225 v k. ú. Strašnice, obec Praha, s Bytovým družstvem Na Padesátém 1,3, IČO: 264 34 971, se sídlem Praha 10 – Strašnice, Na Padesátém 857/1, PSČ 100 00, dle „Zásad pro prodej pozemků souvisejících s I. – XII. etapou privatizace“ za kupní cenu 252 750 Kč

II. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

- 1.1. zajistit uzavření kupní smlouvy a smlouvy o budoucí kupní dle bodu II. předloženého usnesení

Termín: 31. 12. 2024

Předkladatel: Ing. Pek, S.E., 1. místostarosta
Číslo tisku: P10-138333/2024

Důvodová zpráva

Usnesením ZMČ Praha 10 č. 28/16/2022 ze dne 28. 2. 2022 byl schválen prodej pozemků parc. č. 3289/8, parc. č. 3289/9 – zastavěné plochy pod budovami č. p. 857 a č. p. 825 a pozemku parc. č. 3289/47 o výměře 1011 m² dle oddělovacího GP č. 4690-102/2021 odděleného z pozemku parc. č. 3289/10, vše v k. ú. Strašnice, obec Praha, Bytovému družstvu Na Padesátém 1,3, IČO: 264 34 971, se sídlem Praha 10 – Strašnice, Na Padesátém 857/1, PSČ 100 00 (dále jen „Družstvo“), dle „Zásad pro prodej pozemků souvisejících s I. – XII. etapou privatizace“, za celkovou kupní cenu 1 106 190 Kč.

Družstvo požádalo o odkoupení předmětných pozemků dne 16. 11. 2007 v souladu se „Zásadami pro prodej pozemků souvisejících s I.-XII. etapou privatizace domovního fondu MČ Praha 10“ (viz Příloha č. 2 včetně další dokumentace).

Radě MČ Praha 10 bylo usnesením ZMČ Praha 10 č. 28/16/2022 ze dne 28. 2. 2022 uloženo zajistit uzavření kupní smlouvy s Družstvem v termínu do 30. 9. 2022.

Návrh kupní smlouvy na prodej pozemků parc. č. 3289/8, parc. č. 3289/9 – zastavěné plochy pod budovami č. p. 857 a č. p. 825 a pozemku parc. č. 3289/47 o výměře 1011 m² dle oddělovacího GP č. 4690-102/2021, vše v k. ú. Strašnice, obec Praha, byl předán k odsouhlasení představenstvu Družstva.

Kupní smlouvu představenstvo Družstva v termínu do 30. 9. 2022 nepodepsalo a jako důvod uvedlo špatné uložení kanalizační přípojky na pozemku parc. č. 3289/47, k. ú. Strašnice, obec Praha, která vykazuje poškození.

V kontextu nutnosti dořešení majetkoprávních vztahů kanalizační přípojky a v návaznosti na výše uvedené skutečnosti byl usnesením č. 6/5/2023 ZMČ Praha 10 ze dne 18. 12. 2023 prodloužen termín k usnesení ZMČ Praha 10 č. 28/16/2022 ze dne 28. 2. 2022 k návrhu na prodej pozemků parc. č. 3289/8, parc. č. 3289/9 – zastavěné plochy pod budovami č. p. 857 a č. p. 825 a pozemku parc. č. 3289/47 o výměře 1011 m² dle oddělovacího GP č. 4690-102/2021, vše v k. ú. Strašnice, obec Praha, vymezených do pozemkového celku č. 225 v k. ú. Strašnice, obec Praha, Družstvu do 31. 12. 2024.

Martinu Svatoňovou, předsedkyni představenstva Družstva, jsme dne 15. 1. 2024 písemně informovali o přijatém usnesení ZMČ Praha 10 č. 6/5/2023 ze dne 18. 12. 2023, kterým bylo schváleno prodloužení termínu k uzavření kupní smlouvy na prodej výše uvedených pozemků do 31. 12. 2024. Předsedkyně představenstva Družstva nám dopisem ze dne 18. 1. 2024 sdělila, že zastavěné pozemky parc. č. 3289/8 a parc. č. 3289/9 v k. ú. Strašnice, obec Praha, je Družstvo schopno odkoupit ihned, ale pozemek parc. č. 3289/47 v k. ú. Strašnice, obec Praha, odkoupí, jakmile budou vyřešeny majetkoprávní vztahy kanalizační přípojky uložené na tomto pozemku a dojde k dohodě o řešení situace.

Z výše uvedených důvodů je navrhováno rozdělit prodej do dvou fází, a to tak, že zastavěná plocha (pozemky parc. č. 3289/8, parc. č. 3289/9 pod budovami č. p. 857 a č. p. 825, k. ú. Strašnice, obec Praha) bude prodána po schválení předloženého materiálu na základě kupní smlouvy a k pozemku parc. č. 3289/47 o výměře 1011 m² dle oddělovacího GP č. 4690-102/2021, v k. ú. Strašnice, obec Praha (ostatní plocha) bude uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní. Samotná kupní smlouva k pozemku parc. č. 3289/47 o výměře 1011 m² dle oddělovacího GP č. 4690-102/2021, v k. ú. Strašnice, obec Praha (ostatní plocha) bude uzavřena po dořešení majetkoprávních vztahů ke kanalizační přípojce uložené v předmětném pozemku.

Pozemkový celek č. 225 v k. ú. Strašnice, obec Praha

1. etapa prodeje :								
Katastrální území	Složení celku	Druh pozemku	Využití pozemku	Parcela číslo	Výměra (m ²)	Jednotková cena(Kč/m ²)	Cena	Poznámka
Strašnice	zastavěná plocha	zastavěná plocha a nádvoří	budova č.p. 825	3289/8	336	1 270	426 720 Kč	
		zastavěná plocha a nádvoří	budova č.p. 857	3289/9	336	1 270	426 720 Kč	
			MČ P10 prodala družstvu v roce					
		Zastavěná plocha celkem :			672		853 440 Kč	
		Související plocha celkem :			0		- Kč	
		1. etapa - CENA CELKEM :					853 440 Kč	

2. etapa prodeje - SoSB								
Katastrální území	složení celku	Druh pozemku	Využití pozemku	Parcela číslo	Výměra (m ²)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Cena	Poznámka
Strašnice	související plocha	ostatní plocha	zeleň	3289/47	1011	250	252 750 Kč	GP 4690-102/2021
		2. etapa CENA CELKEM :			1011		252 750 Kč	vyřešit kanalizační přípojku

1. a 2. etapa CELKEM :			
Zastavěná plocha celkem :	672		853 440 Kč
Související plocha celkem :	1011		252 750 Kč
CENA CELKEM :			1 106 190 Kč

Cena se řídí „Zásadami pro prodej pozemků souvisejících s I. – XII. etapou privatizace“ v aktuálním znění dle usnesení ZMČ Praha 10, č. 11/15/2016 ze dne 17. 6. 2016.

Odůvodnění odchylky od ceny obvyklé

dle ustanovení § 36 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze

MČ Praha 10 prodala bytové domy družstvům v rámci I. – XII. dávky privatizace převážně v letech 1993 až 1998. Pozemky zastavěné a související, jež zůstaly ve správě MČ Praha 10, byly družstvům dány do nájmu a následně byl schválen obecný způsob jejich budoucího prodeje:

V roce 2007 schválilo ZMČ Praha 10 usnesením č. 4/23/2007 ze dne 25. 9. 2007 „Zásady pro prodej pozemků souvisejících s I. – XII. etapou privatizace“ (dále jen „Zásady“), na základě, kterých bylo přistoupeno k prodeji souborů pozemků zastavěných zprivatizovanými domy ve vlastnictví družstev (později vlastníků jednotek) a pozemků funkčně souvisejících s těmito domy (označených dle těchto Zásad jako pozemkové celky). Cena souvisejících pozemků byla Zásadami stanovena minimálně ve výši 250 Kč/m², pozemky zastavěné jsou dle Zásad prodávány za cenu dle cenové mapy hl. m. Prahy platné v roce 2004.

Přestože Zásady byly následně několikrát měněny, shora uvedený způsob pro stanovení ceny je ze strany MČ Praha 10 stále dodržován a je tedy nepřetržitě součástí Zásad až do dnešního dne. K prodeji některých pozemků, které jsou předmětem stále probíhající privatizace, dochází až nyní z důvodu nemožnosti právní dispozice s tímto majetkem (restituce, majetková vypořádání...).

Určená kupní cena tohoto obecního majetku je transparentní a prostá jakékoli diskriminace, resp. nedůvodného nerovného zacházení s různými žadateli, to zejména z důvodu toho, že ke schválení prodeje došlo v roce 2007 a pokud by byla cena nyní navýšena, mohlo by se jednat o porušení těchto zásad.

S ohledem na výše uvedené a vzhledem k době, ve které byla privatizace zahájena, a také za účelem dodržení rovného přístupu ke všem žadatelům, jsou nyní předmětné nemovité věci prodávány za jinou cenu, než je jejich cena v místě a čase obvyklá.

Prodej pozemků z vymezeného celku č. 225 byl odsouhlasen KÚR dne 6. 5. 2009.

Stanovisko OMP: Doporučuje prodej pozemků parc. č. 3289/8 a parc. č. 3289/9 – zastavěné plochy pod budovami č. p. 857 a č. p. 825 v k. ú. Strašnice, obec Praha a uzavření Smlouvy o budoucí kupní smlouvě na pozemek parc. č. 3289/47 – ostatní plocha/zeleň o výměře 1011 m² dle geometrického plánu č. 4690-102/2021 ze dne 7. 9. 2021, to vše v k. ú. Strašnice, obec Praha, dle „Zásad pro prodej pozemků souvisejících s I. - XII. etapou privatizace“.

KMN: souhlasí s prodejem pozemků parc. č. 3289/8 a parc. č. 3289/9 – zastavěné plochy pod budovami č. p. 857 a č. p. 825 v k. ú. Strašnice, obec Praha, a s prodejem pozemku parc. č. 3289/47 – ostatní plocha/zeleň o výměře 1011 m² dle geometrického plánu č. 4690-102/2021 ze dne 7. 9. 2021, to vše v k. ú. Strašnice, obec Praha, dle „Zásad pro prodej pozemků souvisejících s I. - XII. etapou privatizace“.

Předkládaný materiál byl projednán v RMČ Praha 10 dne 30. 5. 2024, usnesení č. 0382/RMČ/2024.

Záměr na prodej pozemků parc. č. 3289/8. parc. č. 3289/9 a parc. č. 3289/47 vymezených do celku č. 225 v k. ú. Strašnice, obec Praha byl zveřejněn na úřední desce od 6. 6. 2024 do 24. 6. 2024.