

Návrh
na využití předkupního práva k budově bez č. p./č. e. - garáži, stojící
na pozemku parc. č. 3018/58, k. ú. Michle

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
Usnesení Rady MČ Praha 10 č. 691 ze dne 25. 8. 2020

Obsah:

I. Návrh usnesení ZMČ

II. Důvodová zpráva

Přílohy: č. 1 – Smlouva o advokátní úschově a smlouva kupní
č. 2 – Informace o pozemku
č. 3 – Koncepce nakládání s pozemky a stavbami ve správě MČ Praha 10 – výňatek
č. 4 – Zápis z KMN ze dne 29. 7. 2020 – výňatek (Poř. č. 4/7)
č. 5 – Usnesení Rady městské části Praha 10 č. 691 ze dne 25. 8. 2020
č. 6 – Stanovisko oddělení právního Kanceláře starostky

Předkládá:

Ing. Petr Beneš, místostarosta

Zpracoval:

Ing. Libor Kadlec, odbor majetkoprávní

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo / /2020

ze dne 14. 9. 2020

k návrhu na využití předkupního práva k budově bez č. p./č. e. garáží, stojící na pozemku parc. č. 3018/58, k. ú. Michle

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

nabídku na využití předkupního práva k budově bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití garáž, na pozemku parc. č. 3018/58, k. ú. Michle

II. neschvaluje

využití předkupního práva ke stavbě bez č. p., č. e., zapsané v KN na LV 11269 pro k. ú. Michle, způsob využití garáž, ve vlastnictví paní Ing. Emílie Exnerové, nar. [REDACTED] bytem Věšínova 2119/16, 100 00 Praha 10 – Strašnice a paní MUDr. Jany Nepomucké, CSc., nar. [REDACTED] bytem Přistoupimská 390/16, 108 00 Praha 10 – Malešice, postavené na pozemku parc. č. 3018/58, k. ú. Malešice, o výměře 18,0 m², zastavěná plocha a nádvoří, ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené správě m. č. Praha 10, za kupní cenu 200 000 Kč

III. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

1.1. informovat vlastníky garáže - budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití garáž, na pozemku parc. 3018/58, k. ú. Michle, o tomto usnesení

Termín: 30. 9. 2020

Předkladatel: Ing. Petr Beneš, místostarosta

Číslo tisku: P10-077905/2020

Důvodová zpráva

Paní Ing. Emílie Exnerová, bytem Věšínova 2119/16, 100 00 Praha 10 – Strašnice a paní MUDr. Jana Nepomucká, bytem Přistoupimská 390/16, 108 00 Praha 10 – Malešice, jsou vlastníky stavby garáže, budovy bez č. p., č. e., zapsané v katastru nemovitostí (dále jen jako „Garáž“) na LV 11269 pro k. ú. Michle. Garáž stojí na pozemku **parc. č. 3018/58, k. ú. Michle**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 18,0 m², ve vlastnictví hl. m. Prahy, ve svěřené správě městské části Praha 10 (zapsán na LV 1825 pro k. ú. Michle).

Garáž je součástí souboru garáží při ulici Novobohdalecká, Praha 10, kde se všechny nacházejí na pozemcích ve vlastnictví hl. m. Prahy, ve svěřené správě městské části Praha 10.

Dokumentem „Smlouva o advokátní úschově peněžní částky č. 164-75/5/2020 ze dne 18. 5. 2020, doručeným prostřednictvím podatelny Úřadu městské části Praha 10 dne 3. 7. 2020 se paní Ing. Emílie Exnerová a paní MUDr. Jana Nepomucká obrátily na městskou část Praha 10 s nabídkou na využití předkupního práva dle ust. § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění. Součástí jejich podání je i **Smlouva kupní** ze dne 18. 5. 2020 mezi nimi a společností Areamont, s.r.o, IČO: 271 07 230, se sídlem Černokostelecká 1493/35, Strašnice, 100 00 Praha 10. Kupní cena Garáže činí **200.000 Kč**. Smlouvy jsou jako **příloha č. 1** na str. 5 součástí tohoto materiálu.

Dle Koncepce nakládání s pozemky a stavbami ve správě MČ Praha 10 projednané a odsouhlasené Komisí územního rozvoje Rady MČ Praha 10 dne 7. 6. 2017, se v této lokalitě jedná o **pozemky strategického významu**, tedy pozemky, kde je ucelená majetková struktura žádoucí pro jejich budoucí koncepční rozvoj s doporučením případného využití předkupního práva v této lokalitě.

V této souvislosti připomínáme, 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 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 ve dvou přiléhajících řadách. 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) 600 Kč/m². Při této výši nájemného, pokud dojde k využití předkupního práva, se bude návratnost investice pohybovat ve lhůtě nad 18 let (bez započtení časové hodnoty peněz a nákladů na údržbu).

Informace o pozemku je uvedena v **příloze č. 2** na str. 17 tohoto materiálu.

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.

Tento materiál byl projednán v Komisi majetkové a nebytových prostor Rady městské části Praha 10 (*dále jen KMN*) dne 29. 7. 2020. *KMN* nesouhlasí s využitím nabídky předkupního práva ke garáži (*viz příloha č. 4 na str. 22 tohoto materiálu*).

Rada MČ Praha 10 svým Usnesením č. 691 ze dne 25. 8. 2020 vyslovila nesouhlas s využitím nabídky předkupního práva. Usnesení Rady MČ Praha 10 č. 691 ze dne 25. 8. 2020 tvoří *přílohu č. 5* na str. 25 tohoto materiálu.

Stanovisko OŽD: viz výňatek z dokumentu Koncepce nakládání s pozemky a stavbami ve správě MČ Praha 10 odsouhlasené KÚR dne 7. 6. 2017 (*viz Příloha č. 3 na str. 20 tohoto materiálu*).

Stanovisko KMN ze dne 29. 7. 2020: Komise NESOUHLASÍ s využitím předkupního práva ke stavbě bez č. p., č. e., zapsané v KN na LV 11269 pro k. ú. Michle, způsob využití garáž, ve vlastnictví paní Ing. Emílie Exnerové a paní MUDr. Jany Nepomucké, postavené na pozemku parc. č. 3018/58, k. ú. Michle, o výměře 18,0 m², zastavěná plocha a nádvoří, ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené správě m. č. Praha 10, za kupní cenu 200. 000 Kč.

Vyjádření OMP/oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace: OMP nedoporučuje využití předkupního práva. Jedná se o jeden izolovaný objekt v řadě garáží /MČ Praha 10 nevlastní (nespravuje) žádnou další stavbu v předmětném bloku garáží/.

Stanovisko KS/oddělení právního ze dne 11. 8. 2020: KS nemá k materiálu připomínky (*viz příloha č. 6 na str. 27 tohoto materiálu*).