

Rada MČ Praha 10

30. zasedání
Zastupitelstva MČ Praha 10
dne 27. 6. 2022

Návrh

na změnu části usnesení ZMČ Praha 10 č. 27/7/2021 ze dne 20. 12. 2021 k návrhu na uzavření Dohody o narovnání a následné uzavření kupní smlouvy na pozemky parc. č. 2838, parc. č. 2839 a parc. č. 2840 vše v k. ú. Vinohrady, Praha mezi MČ Praha 10 a Společenstvím pro dům 1158/17 Dykova, IČO 275 67 231

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. e) zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění
Usnesení ZMČ Praha 10 č. 27/7/2021 ze dne 20. 12. 2021
Usnesení RMČ Praha 10 č. 465 ze dne 7. 6. 2022

Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy: č. 1- Katalogový list č. 2
 č. 2 - Katastrální mapa / ortofotomapa
 č. 3 - Usnesení ZMČ Praha 10 č. 27/7/2021 ze dne 20. 12. 2021
 č. 4 - Dohoda o narovnání ze dne 3. 5. 2022
 č. 5 - Výpis z účtu MČ Praha 10 - úhrada za užívání pozemků dne 2. 5. 2022
 č. 6 - Stanovisko právního oddělení KS ze dne 6. 6. 2022
 č. 7 - Usnesení RMČ Praha 10 č. 465 ze dne 7. 6. 2022

Předkládá:

Ing. Petr Beneš, 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 změnu části usnesení ZMČ Praha 10 č. 27/7/2021 ze dne 20. 12. 2021 k návrhu na uzavření Dohody o narovnání a následné uzavření kupní smlouvy na pozemky parc. č. 2838, parc. č. 2839 a parc. č. 2840 vše v k. ú. Vinohrady, Praha mezi MČ Praha 10 a Společenstvím pro dům 1158/17 Dykova, IČO 275 67 231

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

změnu části usnesení ZMČ Praha 10 č. 27/7/2021 ze dne 20. 12. 2021 v bodě I. b) na toto znění: schvaluje prodej pozemků a uzavření kupní smlouvy na pozemky parc. č. 2838, parc. č. 2839 a parc. č. 2840, vše v k. ú. Vinohrady, Praha, mezi MČ Praha 10 a vlastníky jednotek zapsanými na LV č. 2707 k. ú. Vinohrady, Praha, za dohodnutou celkovou kupní cenu ve výši 3 306 600 Kč za podmínky, že k prodeji dojde poté, co bude uhrazeno bezesmluvní užívání předmětných pozemků v souladu s uzavřenou Dohodou o narovnání dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

1. 1. zajistit uzavření kupní smlouvy dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 30. 9. 2022

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta

Číslo tisku: P10-190599/2022

Důvodová zpráva

Důvodem pro předložení tohoto materiálu je změna části usnesení ZMČ Praha 10 č. 27/7/2021 ze dne 20. 12. 2021 v bodě I. b) - prodej pozemků a uzavření kupní smlouvy na pozemky parc. č. 2838, parc. č. 2839 a parc. č. 2840, vše v k. ú. Vinohrady, Praha mezi MČ Praha 10 a Společenstvím pro dům 1158/17 Dykova, IČO 275 67 231, a to vzhledem k tomu, že dle stanoviska Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu nemůžou být pozemky zastavěné budovou převáděny na společenství vlastníků jednotek, ale pouze na vlastníky jednotek.

S ohledem na tuto skutečnost je nutné částečné zrušení výše citovaného usnesení a uzavření kupní smlouvy na pozemky parc. č. 2838, parc. č. 2839 a parc. č. 2840, vše v k. ú. Vinohrady, Praha s vlastníky jednotek zapsanými na LV č. 2707 k. ú. Vinohrady, Praha.

Bod I. a) usnesení ZMČ Praha 10 č. 27/7/2021 ze dne 20. 12. 2021 byl splněn.

Dohoda o narovnání mezi MČ Praha 10 a Společenstvím pro dům 1158/17 Dykova, IČO 275 67 231, byla uzavřena dne 3. 5. 2022, dlužná částka z bezesmluvního užívání výše uvedených pozemků ve výši 769 147,50 Kč byla uhrazena na účet MČ Praha 10 dne 2. 5. 2022.

O výše uvedeném stanovisku Katastrálního úřadu hl. m. Prahy byl výbor Společenství pro dům 1158/17 Dykova, IČO 275 67 231, informován a souhlasí s převodem pozemků parc. č. 2838, parc. č. 2839 a parc. č. 2840, vše v k. ú. Vinohrady, Praha a uzavřením kupní smlouvy s jednotlivými vlastníky jednotek zapsanými na LV č. 2707 k. ú. Vinohrady, Praha.

Za převod vlastnického práva k výše uvedeným pozemkům zaplatí vlastníci jednotek zapsaní na LV č. 2707 k. ú. Vinohrady, Praha dohodnutou celkovou kupní cenu ve výši 3.306.600 Kč, a to při podpisu kupní smlouvy.

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, nájemní smlouva nebyla uzavřena s nástupnickou společností...).

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.

Citace bodu 5.3.2 ze „Zásad pro prodej pozemků souvisejících s I. – XII. etapou privatizace“, týkající se odkoupení pozemků vlastníky jednotek ve zprivatizovaném domě.

5.3.2 Kupujícím je vlastník zprivatizované budovy, nacházející se na pozemku svěřeném MČ, který akceptoval návrh kupní a případně i zástavní smlouvy dle bodů 5.6 a 5.8. Pokud byla zprivatizovaná budova rozdělena na jednotky, vystupují jako kupující vlastníci všech bytových a nebytových jednotek v privatizované budově.

Přehled vymezeného celku č. 2, včetně cen:

<i>Katastrální území</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Využití pozemku</i>	<i>Parcela číslo</i>	<i>Výměra (m²)</i>	<i>Jednotková cena dle „Zásad“ (Kč/m²)</i>	<i>Cena celkem dle „Zásad“</i>	<i>Dohodnutá kupní cena 3340 Kč/m²</i>
Vinohrady	zastavěná plocha a nádvoří	budova č. p.1158	2839	407	3340	1 359 380 Kč	1 359 380 Kč
	ostatní plocha	zahrada	2838	321	250	80 250 Kč	1 072 140 Kč
GP 4309- 89/2018	ostatní plocha	zahrada	2840	262	250	65 500 Kč	875 080 Kč
CENA CELKEM:						1 505 130 Kč	3 306 600 Kč

Cenová mapa stavebních pozemků Hlavního města Prahy zahrnuje výše uvedené pozemky mezi skupinu stavebních pozemků s cenou 3 340 Kč/ m².

Budoucí nabyvatel uhradí za související pozemky (zahrady) cenu dle cenové mapy stavebních pozemků z roku 2004, tedy vyšší, než jakou požadují za tyto „Zásady“, a to 3 340 Kč/ m² namísto 250 Kč/m².

Záměr na prodej předmětných pozemků byl vyvěšen na úřední desce od 15. 11. 2021 do 1. 12. 2021.

Předkládaný materiál byl projednán v RMČ Praha 10 dne 7. 6. 2022, usnesení č. 465.