

## Návrh

### na vyhodnocení výběrového řízení na podání žádostí o odkup pronajaté nebytové jednotky č. 906/01, v domě V Olšinách 906/12, k.ú. Strašnice, Praha 10, kde oprávněný nájemce neakceptoval nejvyšší nabídku vítězného uchazeče

#### Důvod předložení:

Usnesení ZMČ Praha 10 č. 19/45/2013 ze dne 23. 9. 2013

Usnesení ZMČ Praha 10 č. 20/67/2010 ze dne 8. 6. 2010

Zásady pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10

Usnesení RMČ Praha 10 č. 1115 ze dne 15. 12. 2015

Usnesení RMČ Praha 10 č. 637 ze dne 23. 8. 2018

#### Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Příloha č. 1 - Podmínky výběrového řízení  
Příloha č. 2 - Zápis KMN ze dne 4. 4. 2016  
Příloha č. 3 – Podání od AK Petrásek&Slepička s.r.o., zastupující Oprávněného nájemce  
Příloha č. 4 - Návrh na vydání předběžného opatření, Žaloba na uložení povinnosti  
Příloha č. 5 - Zamítnutí předběžného opatření  
Příloha č. 6- Rozsudek Obvodního soudu  
Příloha č. 7 – Fotodokumentace nebytové jednotky  
Příloha č. 8 - Stanovisko OBN ze dne 18. 7. 2018

#### Předkládá:

Ing. Petr Beneš, místostarosta

#### Zpracovala:

Ivana Hubníková, odbor majetkoprávní

# Městská část Praha 10

## ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

### Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne

**k návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na podání žádostí o odkup pronajaté nebytové jednotky č. 901/01, v domě V Olšínách 906/12, k.ú. Strašnice, Praha 10, kde oprávněný nájemce neakceptoval nejvyšší nabídku vítězného uchazeče**

Zastupitelstvo městské části Praha 10

### I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na podání žádostí o odkup pronajaté nebytové jednotky č. 906/01, v domě V Olšínách 906/12, k.ú. Strašnice, Praha 10, vyhlášeného v termínu od 4. 1. 2016 do 8. 2. 2016, dle důvodové zprávy předloženého materiálu

### II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na podání žádostí o odkup pronajaté nebytové jednotky č. 906/01, v domě V Olšínách 906/12, k. ú. Strašnice, Praha 10, vyhlášeného v termínu od 4. 1. 2016 do 8. 2. 2016, kde oprávněný nájemce neakceptoval nejvyšší nabídku vítězného uchazeče
- b) prodej pronajaté nebytové jednotky č. 906/01, umístěné v budově č. p. 906, v domě V Olšínách, č. o. 12, Praha 10, včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích, vše v k. ú. Strašnice, a to vítěznému uchazeči panu \*\*\*\*\*, trvale bytem \*\*\*\*\*, za nejvyšší nabízenou cenu v rámci výběrového řízení, tj. 2 165 000 Kč, dle této tabulky:

Adresa k.ú.	Číslo NJ dle prohlášení vlastníka	Využití	Podlaží	Plocha m <sup>2</sup> dle PV	Uchazeč	Datum narození kupujícího (IČ u právnické osoby)	Odhadní cena v Kč	Navrhovaná cena v Kč vítězného uchazeče	Dorovnání nejvyšší nabídky oprávněným nájemcem
V Olšínách 906/12 Strašnice	906/01	informační centrum pro zákazníky	1. NP	51	*****	*****	1 076 530	2 165 000	NE

### III. ukládá

#### 1. Radě městské části Praha 10

- 1.1. zajistit vypracování návrhu kupní smlouvy o převodu nebytové jednotky do vlastnictví a předložit ji vítěznému uchazeči k podpisu dle bodu II. tohoto usnesení

Termín: 31. 5. 2019

- 1.2. uzavřít smlouvu o převodu nebytové jednotky do vlastnictví s vítězným uchazečem dle bodu II. tohoto usnesení

Termín: 30. 6. 2019

Předkladatel: Ing. Petr Beneš, místostarosta

Číslo tisku: P10-074511/2018

## Důvodová zpráva

Zastupitelstvo městské části Praha 10 (dále též jako „ZMČ“) schválilo svým usnesením č. 20/67/2010 ze dne 8. 6. 2010 Záměr prodeje nebytových jednotek včetně realizace základní koncepce prodeje nebytových jednotek v privatizovaných domech (dále též jen jako „nebytové jednotky“) ve znění Zásad pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (prodej jednotek).

V termínu od 4. 1. 2016 do 8. 2. 2016 bylo, na základě usnesení RMČ č. 1115 ze dne 15. 12. 2015, vyhlášeno Výběrové řízení na podání žádostí o odkup pronajatých nebytových jednotek se stanovením minimální ceny (dále jen „Výběrové řízení“). Informace o tomto Výběrovém řízení byla zveřejněna na úřední desce a na internetových stránkách MČ Praha 10 [www.praha10.cz](http://www.praha10.cz).

V termínu pro podávání přihlášek byly v rámci celého Výběrového řízení **podány celkem 4 přihlášky**. Odevzdané obálky s přihláškami otevřela KMN na svém jednání dne 4. 4. 2016 a zkontrolovala úplnost a správnost podaných přihlášek do Výběrového řízení. Zápis z jednání KMN tvoří přílohu č. 2 tohoto materiálu.

Pan \*\*\*\*\*, Oprávněný nájemce nebytové jednotky č. 906/01 v domě V Olšínách 906/12, Praha 10 podal dne 5. 2. 2016 nabídku do výběrového řízení na koupi nebytové jednotky s nabízenou kupní cenou ve výši **1 077 000 Kč**. Na předmětnou nebytovou jednotku byly podány ještě tři nabídky. Vítězná nabídka od pana \*\*\*\*\* činí **2 165 000 Kč**.

Oprávněný nájemce byl v souladu se Zásadami písemně informován o záměru MČ Praha 10 realizovat prodej předmětné nebytové jednotky o způsobu prodeje v rámci Výběrového řízení. Dále byl informován o tom, že v případě, že se zúčastní výběrového řízení a splní všechny podmínky stanovené Výběrovým řízením bude, jakožto oprávněný nájemce předmětné nebytové jednotky, informován o výsledcích Výběrového řízení a vyzván, aby ve lhůtě 30-ti dnů od dne doručení této výzvy akceptoval návrh na koupi nebytové jednotky za cenu ve výši cenové nabídky vítězného uchazeče, která nesmí být nižší než Zásadami stanovená minimální cena nebytové jednotky.

### **Stanovisko KMN ze dne 4. 4. 2016: DOPORUČUJE VYHODNOCENÍ VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ**

Oprávněný nájemce byl, v souladu s rozhodnutím komise ze dne 4. 4. 2016, obeslán Nabídkou a Akceptací převodu nebytové jednotky do vlastnictví za cenu ve výši podané nabídky vítězným uchazečem. Podatelnou ÚMČ Praha 10 **nebyla ve stanovené lhůtě přijata akceptace nabídky** na převod nebytové jednotky od Oprávněného nájemce.

Dne 16. 5. 2016 obdržela MČ Praha 10 dopis od Advokátní kanceláře Petrásek&Slepička, zastupující Oprávněného nájemce, ve věci dokončení převodu nebytové jednotky č. 906/01, v domě č. p. 906, k. ú. Strašnice, napřímo Oprávněnému nájemci. Dopis tvoří přílohu č. 3 tohoto materiálu.

V roce 2013 v návaznosti na předchozí nabídku od MČ Praha 10 akceptoval Oprávněný nájemce návrh na převod nebytové jednotky do vlastnictví, která byla v souladu s usnesením ZMČ č. 20/67/2010 ze dne 8. 6. 2010. K realizaci samotného prodeje nedošlo, neboť RMČ již neprojednala návrh materiálu na prodej napřímo Oprávněnému nájemci.

V té době vedení MČ Praha 10 rozhodlo, že všechny nebytové jednotky vyjma ateliérů budou zařazeny do výběrového řízení na prodej. Proto bylo v roce 2015 vyhlášeno v souladu s usnesením RMČ č. 1115 ze dne 15. 12. 2015 Výběrové řízení.

**Stanovisko AK PAVLOK:** Písemné přijetí návrhu není uzavřením smlouvy o převodu nemovitosti, jak advokátní kancelář uvádí. Pro uzavření smlouvy o převodu nemovitosti je nutné, aby projevy účastníků byly na téže listině. Smlouva o převodu jednotky nebyla uzavřena a MČ Praha 10 není povinna dokončit převod jednotky včetně zápisu vlastnického práva Oprávněného nájemce. Oprávněný nájemce se Výběrového řízení zúčastnil, podal přihlášku, čímž výslovně souhlasil s podmínkami tohoto Výběrového řízení a výslovně uvedl, že bude postupovat v souladu s nimi, přičemž toto právní jednání učinil s časovým odstupem po právních úkonech učiněných v roce 2013.

Dne 22. 7. 2016 byl na MČ Praha 10 doručen Návrh na předběžné opatření a žaloba na uložení povinnosti uzavřít s žalobcem kupní smlouvu, jejímž předmětem je NJ č. 906/01 V Olšínách 906/12, které podal \*\*\*\*\*, zastoupený advokátkou Mgr. Stanislavou Špiritovou – viz příloha č. 5. Z tohoto důvodu MČ Praha 10 nebyla oprávněna nakládat s výše uvedenou nebytovou jednotkou.

**Dne 13. 2. 2017** bylo JUDr. Andreou Borovičkovou, Ph.D., soudkyní, **vydáno usnesení o zamítnutí žaloby. Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 13. 2. 2017**, ve věci žalobce \*\*\*\*\* proti MČ Praha 10, o nahrazení projevu vůle, s vyznačenou doložkou právní moci, byl na MČ Praha 10 doručen 26. 4. 2018 – viz příloha č. 6.

S ohledem na výše uvedené předkládáme návrh na prodej NJ č. 906/01, v domě V Olšínách 906/12, Praha 10, panu \*\*\*\*\*, trvale bytem \*\*\*\*\*, za nejvyšší nabízenou cenu v rámci výběrového řízení, tj. 2 165 000 Kč.

Odhadní cena NJ č. 906/01, V Olšínách 906/12 činila 1 076 530 Kč. V rámci výběrového řízení byla učiněna nejvyšší nabídka ve výši 2 165 000 Kč. Oproti odhadní ceně došlo k navýšení kupní ceny o 1 088 470 Kč, tj. o 101,10 %.

Měsíční příspěvek MČ Praha 10 do fondu oprav a administrativního fondu za nebytovou jednotku činí 3 494 Kč.

**Předmětný materiál vzala na vědomí RMČ usnesením č. 637 ze dne 23. 8. 2018.**

Úřad městské části Praha 10  
odbor kontroly a komunikace  
Vršovická 68, 101 38 Praha 10  
-16-

Zveřejněno i způsobem umožňujícím  
dálkový přístup od - 4 -01- 2016 do - 9 -02- 2016

UMC Praha 10  
Doruceno: 18.12.2015  
P10-131837/2015  
listy: 1 pr: 2 sv. pr:  
mp10ea5c64d20b

Vyvěšeno: - 4 -01- 2016

Sejmuto: - 9 -02- 2016

Úvodní výzva

Úřad městské části Praha 10  
vyhlašuje

v termínu od 4. 1. 2016 do 8. 2. 2016 do 11.00 hodin

### VÝBĚROVÁ ŘÍZENÍ

na podání žádostí o odkup pronajatých nebytových jednotek se stanovením minimální ceny, dle přílohy č. 1a,b)

Vyhlašovatel – název: Městská část Praha 10  
sídlo: Vršovická 68, Praha 10, PSČ 101 38  
IČ: 00063941  
DIČ: CZ00063941  
Zastoupená starostkou městské části Praha 10 JUDr. Radmilou Kleslovou  
kontaktní osoba: Ivana Hubníková  
tel.: +420 267 093 548  
fax: +420 272 739 587  
e-mail: [ivanahu@praha10.cz](mailto:ivanahu@praha10.cz)

#### 1. Vymezení předmětu výběrových řízení

- Předmětem výběrových řízení a případného následného prodeje jsou nebytové jednotky včetně odpovídajícího spoluvlastnického podílu na společných částech domu, jehož velikost je určena v prohlášení vlastníka, a včetně stejného podílu na zastavěném pozemku a pozemku funkčně souvisejícím (dále souhrnně též jen "jednotka" popř. "nebytová jednotka").
- Všechny nebytové jednotky, uvedené v příloze č. 1 jsou obsazené oprávněnými nájemci na základě smlouvy o nájmu nebytového prostoru na dobu neurčitou s výpovědní dobou dva měsíce. Nájemní smlouvy jsou v případě zájmu k nahlédnutí u kontaktní osoby vyhlašovatele pro předchozím objednání.
- Pojmy a zkratky, které se mohou vyskytnout během výběrového řízení:

<b>výběrové řízení</b>	řízení na výběr vítězného uchazeče na prodej nebytové jednotky a uzavření kupní smlouvy dle uveřejněných pravidel, a to ke každé nebytové jednotce zvláště
<b>pravidla výběrového řízení</b>	soubor všech pravidel obsažených v úvodní výzvě na vyhlášení výběrového řízení
<b>úvodní výzva</b>	listina zveřejněná za účelem zahájení výběrového řízení obsahující zejména pravidla výběrového řízení a nabízenou nebytovou jednotku
<b>sdružená úvodní výzva</b>	pro více výběrových řízení na více nebytových jednotek lze vyhlásit jednotná pravidla v tzv. sdružené úvodní výzvě, ve které je současně přiložena tabulka nabízených nebytových jednotek, kterým se jednotlivá výběrová řízení vyhlašují
<b>nebytová jednotka</b>	nebytový prostor, který se nachází v domě, který byl schválen k prodeji v souladu s Předpisem a prohlášením vlastníka v souladu se ZVB vymezen jako jednotka, a je jako samostatná položka označena v příložené tabulce
<b>oprávněný nájemce</b>	právnícká nebo fyzická osoba, která má v nájmu nebytový prostor, nebyla mu dána výpověď z nájmu nebytového a není proti ní veden soudní spor o vyklizení nebytového prostoru nebo o zaplacení dluhu, který má vůči MČ, za předpokladu, že uhradí veškeré své případné závazky vůči MČ

<b>minimální cena nebytové jednotky</b>	cena stanovená ve výši desetinásobku minimálního ročního nájmu stanoveného pro danou nebytovou jednotku v souladu se Zásadami o hospodaření s nebytovými prostory, přičemž tato cena musí být minimálně ve výši stanovené dle odborného znaleckého posudku zajištěného MČ
<b>den doručení</b>	za den doručení je považován den, kdy adresát (příslušná právnická nebo fyzická osoba) odmítla písemnost převzít, nebo též den, kdy uplynul poslední den doby pro uložení doporučeně zasláné písemnosti na příslušné poště v obvodu adresy sídla příslušné právnické osoby nebo trvalého pobytu příslušné fyzické osoby v případě, že si adresát (příslušná právnická nebo fyzická osoba) písemnost nepřevzme
<b>cenová nabídka</b>	výše nabídnuté kupní ceny v nabídce předložené uchazečem v rámci výběrového řízení na prodej nebytové jednotky
<b>zájemce</b>	právnická či fyzická osoba, která má zájem o účast ve výběrovém řízení
<b>uchazeč</b>	zájemce, který podal nabídku ve výběrovém řízení
<b>kupující</b>	vítězný uchazeč v rámci výběrového řízení na prodej nebytové jednotky
<b>prodávající</b>	MČ
<b>Zásady</b>	Zásady pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (prodej jednotek)
<b>Předpis</b>	Prováděcí předpis privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (prodej jednotek)
<b>NJ</b>	nebytová jednotka
<b>NOZ</b>	zákon č. 89/2012 Sb., (nový) občanský zákoník
<b>ZNP</b>	116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor
<b>ZVB</b>	Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
<b>MČ</b>	městská část Praha 10
<b>ÚMČ</b>	Úřad městské části Praha 10
<b>ZMČ</b>	Zastupitelstvo městské části Praha 10
<b>RMČ</b>	Rada městské části Praha 10
<b>HMP</b>	hlavní město Praha
<b>OMP</b>	odbor majetkoprávní ÚMČ
<b>KÚ</b>	Katastrální úřad pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha
<b>PV</b>	prohlášení vlastníka dle ZVB

## **2. Podmínky pro přijetí nabídky žadatele do výběrového řízení**

- Veškeré podklady pro zpracování nabídky jsou součástí tohoto výběrového řízení a jeho příloh.
- Uchazeči jsou povinni v nabídce předložit doklad o schopnosti uhradit nabídnutou kupní cenu a to jasně prokazatelným způsobem – výpisem z účtu uchazeče, příslibem banky, hypotečním úvěrem, závazným příslibem hypotečního úvěru, čestným prohlášením uchazeče apod. Vyhlášovatel si vyhrazuje právo vyřadit nabídku uchazeče, který neprokáže jednoznačně schopnost kupní cenu uhradit.
- V případě, že se oprávněný nájemce zúčastní soutěže a splní všechny podmínky uchazeče, bude, jakožto oprávněný nájemce předmětné nebytové jednotky, informován o výsledcích výběrového řízení.

řízení na prodej nebytové jednotky a vyzván, aby ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení této výzvy akceptoval návrh na koupi nebytové jednotky za cenu ve výši cenové nabídky vítězného uchazeče, která nesmí být nižší než Zásadami stanovená minimální cena nebytové jednotky

- d) Uchazeči jsou povinni složit soutěžní jistotu (kauci) ve výši 10% minimální ceny nebytové jednotky, která je uvedena v příloze č. 1 těchto pravidel výběrového řízení na účet MČ, vedený u České spořitelny, a.s., č. ú.: 6015-2000733369/0800. Jako specifický symbol uchazeč uvede číslo NJ dle prohlášení vlastníka (bez lomítka – viz příloha č. 1), jako variabilní symbol uvede své IČ nebo rodné číslo (bez lomítka). Kauce musí být připsána na účet MČ v den ukončení soutěžní lhůty. V případě sdružené úvodní výzvy, jsou uchazeči povinni složit soutěžní jistotu ke každé nebytové jednotce, o níž se podáním nabídky budou ucházet.

Vyhlašovatel uvolní kauci uchazečům, kteří se nestali vítězným uchazečem, do 14 dnů od odeslání oznámení o výběru nejvyšší nabídky. Uchazeči nemají při vrácení kauce nárok na vyplácení žádných souvisejících plnění (zejm. vkladových či jiných úroků z kauce) či náhrad škody.

- e) Vítězný uchazeč bude písemně informován o výsledku výběrových řízení po zasedání Zastupitelstva m. č. Praha 10 a v souladu s usnesením Zastupitelstva m. č. Praha 10 bude vítěznému uchazeči zaslán návrh kupní smlouvy. V případě, že smlouvu s uchazečem nebude možno z důvodů ležících na straně vítězného uchazeče uzavřít do 30 dnů ode dne doručení návrhu kupní smlouvy, propadne jeho kauce ve prospěch vyhlašovatele a vyhlašovatel je oprávněn výběrové řízení zrušit.
- f) Kupující je povinen složit prodávajícímu zálohu na kupní cenu ve výši celé kupní ceny před uzavřením kupní smlouvy, a to na základě písemné výzvy k úhradě.
- g) Cenová nabídka nabídnutá uchazečem v rámci výběrového řízení nesmí být nižší než minimální cena nebytové jednotky, uvedená v příloze č. 1. K cenové nabídce učiněné v rozporu s touto zásadou, tj. nižší, se nepřihlíží.
- h) V případě, že nebude podána žádná nabídka v tomto výběrovém řízení, Vyhlašovatel jej zruší.

### **3. Nabízené nebytové jednotky**

Viz tabulka nabízených nebytových jednotek včetně lokalit – příloha č. 1 této sdružené úvodní výzvy.

### **4. Prohlídka nebytových jednotek**

1. Oprávněný nájemce umožní ve stanovený termín prohlídku nebytové jednotky za účasti SF.
2. Zájemci o účast ve výběrovém řízení jsou povinni zúčastnit se prohlídky předmětu nájmu (nebytových jednotek). O účasti na prohlídce vystaví vyhlašovatel zájemci potvrzení. Předmětné potvrzení je zájemce povinen doložit v nabídce.
3. Zástupce zájemce se musí před zahájením prohlídky prokázat dokladem totožnosti, který ho bude jednoznačně identifikovat. Osobě, která se tímto způsobem neprokáže, nebude účast na prohlídce nebytové jednotky umožněna.
4. Prohlídky zveřejněných nebytových jednotek umožní a bližší informace o stavu nebytových jednotek poskytne příslušný správce, tj. společnost

Centra a.s., Vršovická 68, Praha 10, tel.: 274 774 573.

### **5. Podmínky pro účast ve výběrovém řízení**

Uchazečem může být fyzická nebo právnická osoba splňující následující podmínky pro účast ve výběrovém řízení:

- a) uchazeč nesmí být pravomocně odsouzen pro trestný čin spáchaný ve prospěch organizované zločinecké skupiny, trestný čin účasti na organizované zločinecké skupině, legalizace výnosů z trestné činnosti, podílnictví, přijímání úplatku, podplácení, nepřímého úplatkářství,

- podvodu, úvěrového podvodu, včetně případů, kdy jde o přípravu nebo pokus nebo účastenství na takovém trestném činu, nebo došlo k zahlazení odsouzení za spáchání takového trestného činu,
- b) uchazeč nesmí být pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem podnikání uchazeče podle zvláštních právních předpisů nebo došlo k zahlazení odsouzení za spáchání takového trestného činu,
  - c) uchazeč nenaplnil skutkovou podstatu jednání nekalé soutěže formou podplácení podle zvláštního právního předpisu,
  - d) vůči majetku uchazeč neprobíhá insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů,
  - e) uchazeč nesmí být v likvidaci,
  - f) uchazeč nesmí mít v evidenci daní zachyceny daňové nedoplatky, a to jak v České republice, tak v zemi sídla, místa podnikání či bydliště dodavatele, a to ani ve vztahu ke spotřební dani
  - g) uchazeč nesmí mít nedoplatek na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění, a to jak v České republice, tak v zemi sídla, místa podnikání či bydliště dodavatele,
  - h) uchazeč nesmí mít nedoplatek na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, a to jak v České republice, tak v zemi sídla, místa podnikání či bydliště dodavatele
  - i) uchazeč nesmí mít vůči vyhlášovateli žádné dluhy po lhůtě splatnosti
  - j) uchazeč nesmí být s vyhlášovatelem v žádném soudním sporu

Uchazeči musí v nabídce doložit prohlášení o tom, že se s předmětnými jednotkami seznámili a že jim je znám jejich současný stav. Současně s prohlášením, uchazeči v nabídce předloží potvrzení, podepsané příslušnou osobou o tom, že se zúčastnili prohlídky předmětné nebytové jednotky.

#### **6. Způsob hodnocení nabídek (stanovená kritéria hodnocení)**

Jediným výběrovým kritériem je výše kupní ceny.

Vyhodnocení výběrového řízení na koupi nebytové jednotky provede komise majetková a nebytových prostor a to s doporučením vítězného uchazeče podle výběrových kritérií. Toto vyhodnocení bude spolu se žádostmi uchazečů předloženo ke schválení Radě m. č. Praha 10 a následně Zastupitelstvu m. č. Praha 10. Rozhodnutí Zastupitelstva m. č. Praha 10 bude konečné. V případě sdružené úvodní výzvy mohou být doporučení či rozhodnutí orgánů m. č. Praha 10 o jednotlivých výběrových řízeních též sdružená do usnesení k více či všem nebytovým jednotkám z jedné sdružené úvodní výzvy.

O výsledku výběrového řízení budou všichni uchazeči písemně vyrozuměni.

#### **7. Podmínky přijetí do výběrových řízení**

Uchazeč o koupi nebytových jednotek (uchazeč) se může přihlásit do výběrových řízení podáním písemné přihlášky, a to ke každé nebytové jednotce zvláště (tiskopis přihlášky obdrží uchazeč v informační kanceláři Úřadu m. č. Praha 10, Vršovická 68 nebo je k dispozici ke stažení na <http://www.praha10.cz>) včetně všech požadovaných dokladů.

Nabídka k jedné nebytové jednotce bude vložena do jedné obálky, označené dle dále uvedených požadavků vyhlášovatele. Nabídka ke každé nebytové jednotce musí obsahovat veškeré náležitosti vyžadované Vyhlášovatelem dle pravidel výběrového řízení.

**Lhůta pro podání nabídek začíná dnem následujícím po zveřejnění tohoto výběrového řízení na úřední desce MČ a končí dne 8. 2. 2016 v 11:00 hod.**

Nabídky je možno podávat poštou na adrese Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, nebo osobně v podatelně vyhlašovatele na výše uvedené adrese, a to v úřední hodiny podatelny (pondělí, středa od 8 do 17,30hod., úterý, čtvrtek od 8 do 15hod., pátek od 8 do 14hod.).

V poslední den lhůty pro podání nabídek tj. 8. 2. 2016 je možné odevzdat nabídky pouze osobně na adrese vyhlašovatele, tj. Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, v podatelně vyhlašovatele, a to v době do 11:00 hod. Doručení nabídek vyhlašovatel požaduje v řádně uzavřených obálkách, označených zřetelně napsím

**„VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ – PRODEJ NEBYTOVÝCH JEDNOTEK“**

V levém horním rohu straně obálky musí být čitelně uvedeno jméno a příjmení a adresa uchazeče (resp. obchodní jméno a místo podnikání nebo název právnické osoby a její sídlo).

Uchazeči jsou odpovědní za včasné doručení nabídek. Nabídky doručené po skončení lhůty pro podání nabídek nebudou otevřeny.

Otevírání obálek s nabídkami je neveřejné, uchazeči, kteří předloží nabídky, budou o výsledku výběru informováni písemně do konce zadávací lhůty.

**8. Zadávací lhůta**

Zadávací lhůta je lhůta, během níž je vyhlašovatel povinen odeslat oznámení o výběru nejvhodnější nabídky, nebo o zrušení soutěže.

Vyhlašovatel stanovuje délku zadávací lhůty, tj. dobu, po kterou jsou uchazeči svými nabídkami vázáni na max. 90 dní. Tato lhůta začíná běžet okamžikem skončení lhůty pro podání nabídek a končí dnem doručení oznámení vyhlašovatele o výběru nejvhodnější nabídky.

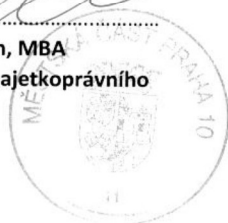
**9. Další podmínky**

- Do výběrového řízení budou zařazeny pouze žádosti, které budou splňovat požadované náležitosti.
- Vyhlašovatel si vyhrazuje právo nevybrat žádného zájemce o koupi nebytové jednotky nebo jednotlivá výběrová řízení na prodej jednotlivých pronajatých nebytových jednotek dle přílohy č. 1 bez uvedení důvodu kdykoliv zrušit.
- Vyhlašovatel si vyhrazuje právo požádat uchazeče o doplnění podané nabídky o bod. 1., 2., 3., a 5. dle čl. 10. „Požadovaná struktura nabídky“ těchto výběrových řízení vyjma bodu 4., a 6. dle čl. 10. „Požadovaná struktura nabídky“ těchto výběrových řízení.
- Uchazečům nenáleží za vypracování nabídek žádná odměna ani úhrada nákladů spojených s jejich vypracováním.

#### **10. Požadovaná struktura nabídky**

1. Přihláška (na tiskopisu MČ)
2. Potvrzení o absolvování prohlídky nebytové jednotky
3. Doklad o složení kauce (např. výpis z účtu uchazeče, potvrzení banky o odeslání částky, apod.)
4. Doklad o schopnosti uhradit nabídnutou kupní cenu nebo čestné prohlášení uchazeče

.....  
**Mgr. David Ekstein, MBA**  
vedoucí odboru majetkoprávního



Příloha č. 1a)

**Předmět prodeje**

adresa NJ katastrální území	č. p.	č. o.	Číslo NJ dle prohlášení vlastníka	Poslední využití	podlaží	plocha v m <sup>2</sup>	Minimální cena v Kč	Správní firma zajišťující prohlídku	Termíny prohlídek
Bajkalská Vršovice	656	4	656/103	garáž	1.PP	10	355 830	CENTRA a.s.	<b>21. 1. 2016</b> 10:00 – 10:30 <b>28. 1. 2016</b> 10:00 – 10:30

Jedná se o prodej obsazené nebytové jednotky č. 656/103 (garáže) v domě Bajkalská 656/4, Praha 10, kterou má v nájmu od městské části Praha 10 pan Jiří Moravec. Součástí prodeje je bezúplatné věcné břemeno průjezdu a průchodu hromadnou garáží – objektem bez č. p. / č. e., na pozemku parc. č. 1394/1, ve prospěch nebytové jednotky č. 656/103, vše v k. ú. Vršovice. Toto věcné břemeno bude zřízeno současně s převodem jednotky na kupujícího.

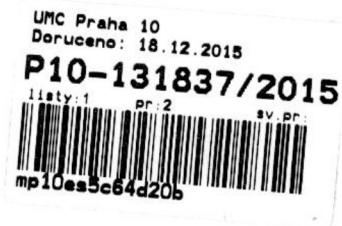
**Předmět prodeje**

adresa NJ katastrální území	č.p.	č.o.	Číslo NJ dle prohlášení vlastníka	Poslední využití	podlaží	plocha v m <sup>2</sup>	Minimální cena v Kč	Správní firma zajišťující prohlídku	Termíny prohlídek
V Olšínách Strašnice	906	12	906/01	informační centrum pro zákazníky	1.NP	51	1 076 530	CENTRA a.s.	<b>21. 1. 2016</b> 11:00 – 11:30  <b>28. 1. 2016</b> 11:00 – 11:30

**Specifikace SÚ:** výměna keramické dlažby, obkladu a zařizovacích předmětů v sociálním zařízení, výměna vchodových dveří za bezpečnostní, úprava elektroinstalace s rozpočtovým nákladem ve výši 54.000 Kč

V nebytové jednotce uvedené v tabulce provedl jejich stávající nájemce stavební a technické úpravy ve finančním rozsahu dle tabulky. V tabulce je uvedena dohodnutá pořizovací hodnota stavebních úprav dle příslušného smluvního dokumentu uzavřeného s vyhlášovatelem jako pronajímatelem bez přihlídnutí k opotřebením, ke kterému do vyhlášení výběrového řízení došlo. Zůstatková hodnota stavebních úprav byla při oceňování již zahrnuta do minimální ceny nebytové jednotky (dále jen jednotka). Věcný rozsah stavebních úprav a další skutečnosti jsou uvedeny v příslušných smluvních dokumentech a technické dokumentaci, která je k nahlédnutí u vyhlášovatele. Při koupi jednotky je kupující povinen převzít též veškerá práva a povinnosti prodávajícího (jako pronajímatele a vlastníka jednotky) související se stavebními a technickými úpravami provedenými v jednotce dle uzavřených dokumentů a příslušných právních předpisů a převzít mimo jiné též povinnost vypořádat se na své náklady se stávajícím nájemcem v případě skončení nájmu dle uzavřených smluv a příslušných právních předpisů. To platí i pro případ, že se kupující jednotky stane stávajícím nájemcem jednotky, když převodem vlastnického práva k jednotce veškerá převedená práva a povinnosti související se stavebními a technickými úpravami jednotky současně zaniknou.

Současně upozorňujeme, že předmětná nebytová jednotka byla původně vedena jako bytová jednotka. Dne 28. 3. 2007 došlo ke změně užívání bytu na zákaznické centrum. V souladu s tímto byl dne 25. 2. 2010 podán návrh na opravu zápisu v Katastru nemovitostí. Nyní je předmětná jednotka vedena v Katastru nemovitostí jako nebytová jednotka č. 906/1, tedy v souladu s jejím současným užíváním. Ovšem v Prohlášení vlastníka je předmětná jednotka stále vedena jako bytová jednotka.





## ZÁPIS č. 3/2016

KMN – komise majetková a nebytových prostor  
jednání komise KMN konané dne 4. 4. 2016  
ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v zasedačce 411a)

**Přítomni:** JUDr. Lubomír Ledl – předseda KMN  
PhDr. Olga Richterová, JUDr. PhDr. Oldřich Choděra, Ing. Michal Narovec a Mgr. Bohumil Zoufalík - členové komise KMN

**Omluvila se:** JUDr. Magdaléna Lukovičová, Mgr. Tereza Hauffenová a pan Lukáš Rázl

**Hosté:** JUDr. Olga Doudová, Ing. Helena Nováková CSc., Ing. Jana Čunátová, Mgr. Petr Janů, Mgr. Tomáš Staněk

**Zapsal:** Petr Stejskal

**Návrh na Program jednání:**

1. Zahájení komise
2. Schválení zápisu č. 2/2016 ze dne 29.2.2016
3. Schválení programu
4. Projednání rozpracovaných materiálů z únorové KMN
5. Projednání předložených materiálů oddělení nájemních vztahů a pohledávek
6. Projednání předložených materiálů oddělení činnosti vlastníka a prodeje nemovitého majetku
7. Různé
8. Závěr

**K projednávaným bodům jednání:**

Zasedání KMN zahájil a vedl od 17:05 hod. předseda KMN pan JUDr. Lubomír Ledl. Komise se sešla v počtu 5ti členů a po celou dobu byla usnášeníschopná. Jednání bylo skončeno v 18:45.

### 1. Zahájení komise

### 2. Schválení zápisu č. 2/2016 ze dne 29.2.2016

PhDr. Olga Richterová – *chtěla bych doplnit do Zápisu informaci o vystoupení Ing. arch. Pavla Ludvíka, který za oddělení koncepce a rozvoje MČ potvrdil, že chtějí, aby knihovna zde zůstala zachována.*

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE ZÁPIS SCHVÁLILA**

### 3. Schválení programu

PŘÍTOMNO: 5  
PRO: 5  
PROTI: -  
ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE PROGRAM SCHVÁLILA**

### 4. Projednání rozpracovaných materiálů z únorové KMN

Poř. č. 4/1

Prodej pozemků dle vymezeného celku č. 194 v k. ú. Strašnice vlastníkům jednotek zapsaných na LV č. 2577, vedeném pro k. ú. Strašnice, kromě vlastníka jednotky 1875/1

*Komise doporučuje změnu „Zásad“ dle předlohy.*

PŘÍTOMNO: 5  
PRO: 5  
PROTI: -  
ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE DOPORUČUJE ZMĚNU „ZÁSAD“ DLE PŘEDLOHY.**

Poř. č. 4/2

Projednání žádosti o prodloužení nájemní smlouvy na Klub Cil uzavřené se společností FRIKAT s.r.o.

*PhDr. Olga Richterová – proč nám bylo právní stanovisko OMP k přínému pronájmu knihovně poskytnuto pouhou hodinu před jednáním, když bylo vypracováno 23.4.2016? A proč se opakuje totožná situace jako zhruba před rokem, kdy jsme na KMN doporučili prodloužit nájemní smlouvu společnosti FRIKAT s.r.o. o 1 rok s tím, že je během té doby nutné najít koncepční řešení?*

*Komise z důvodu časové tísně doporučuje vyhovět žádosti a prodloužit nájemní smlouvu se společností Frikat s.r.o. do 31.12.2016 a dále doporučuje RMČ, aby neodkladně zahájila jednání k zajištění (po uplynutí nájemní smlouvy) budoucího efektivního využití celého objektu s prioritou zachování provozu pobočky Městské knihovny v Praze.*

PŘÍTOMNO: 5  
PRO: 5  
PROTI: -  
ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE Z DŮVODU ČASOVÉ TÍSNĚ, DOPORUČUJE VYHOVĚT ŽÁDOSTI A PRODLOUŽIT NÁJEMNÍ SMLOUVU SE SPOLEČNOSTÍ FRIKAT S.R.O. DO 31.12.2016 A DÁLE DOPORUČUJE RMČ, ABY NEODKLADNĚ ZAHÁJILA JEDNÁNÍ K ZAJIŠTĚNÍ (PO UPLYNUTÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY), BUDOUCÍHO EFEKTIVNÍHO VYUŽITÍ CELÉHO OBJEKTU S PRIORITY ZACHOVÁNÍ PROVOZU POBOČKY MĚSTSKÉ KNIHOVNY V PRAZE.**

## 6. Projednání předložených materiálů oddělení činnosti vlastníka a prodeje nemovitého majetku

Poř. č. 6/1

**Návrh na vyhodnocení výběrového řízení na podání žádostí o odkup nebytových jednotek se stanovením minimální ceny vyhlášeného v termínu od 4. 1. 2016 do 8. 2. 2016**

### Seznam účastníků výběrového řízení na podání žádostí o odkup volných nebytových jednotek se stanovením minimální ceny vyhlášeného v termínu od 4.1.2016 do 8.2.2016

Nebytová jednotka							uchazeč				splnění podmínek VŘ				Poznámka	*stanovisko KMN (viz níže)	výsledek hlasování
Ulice	č. p.	č. or.	č. NP	č. NJ	poslední využití	odhadní cena dle ZP v Kč	poř. č. uchazeče u konkrétní NJ	jméno a příjmení / název	bydliště/sídlo	RČ / IČ	formální náležitosti přihlášky	složena kauce	potvrzení o účasti na prohlídce	navrhovaná kupní cena v Kč			
V Olšínách	906	12	503	906 /01	informační centrum pro zákazníky	1 076 530	1	Czech Business Properties, s.r.o.	Těšnov 1163/5, Praha 1	24700614	ano	ano	ano	1 670 301			
							2	*****	*****	*****	ano	ano	ano	1 301 999			
							3	*****	*****	*****	ano	ano	ano	1 077 000	oprávněný nájemce		
							4	*****	*****	*****	ano	ano	ano	2 165 000	nejvyšší učiněná nabídka	Přítomno: 5 Pro: 5 Proti: - Zdržel se: -	*

*\*Komise doporučuje předložit RMČ návrh na vyhodnocení výběrového řízení na odkup nebytových jednotek se stanovením minimální ceny, tak jak doporučila ve svém zápisu č. 7 Komise na otevírání obálek ve výběrovém řízení na prodej nebytových jednotek ze dne 16. 2. 2016. KMN doporučuje jako vítěze žadatele, který je v tabulce označen jako nejvyšší nabídka s tím, že oprávněný nájemce má možnost dorovnat nejvyšší nabídku a stát se tak vítězem Výběrového řízení).*

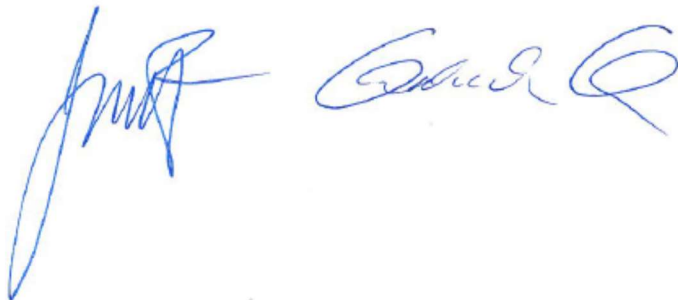
## 7. Různé

## 8. Závěr

Pan předseda JUDr. Lubomír Ledl v 18:45 hod. všem přítomným poděkoval a jednání KMN ukončil.

**Zapsal dne 5.4.2016 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.**

**Schválil: JUDr. Lubomír Ledl – předseda komise majetkové a nebytových prostor.**



Advokátní kancelář  
**Petrásek & Slepíčka**

S.R.O.

UMC Praha 10  
 Doručeno: 16.05.2016

**P10-052612/2016**



Městská část Praha 10  
 Vršovická 68  
 101 38 Praha 10

16. květen 2016 10:48  
 Advokátní kancelář  
 Petrásek & Slepíčka s.r.o.  
 Vršovická 68, Praha 10  
 IČ: 24713414  
 DIČ: CZ052612016

**KVALIFIKOVÁ VÝZVA K PLNĚNÍ SE ZÁKLADNÍM SKUTKOVÝM A PRÁVNÍM  
 ROZBOREM PŘEDCHÁZEJÍCÍ NÁVRHU VE VĚCI SAMĚ**

Kupující: [REDACTED]

zastoupen Mgr. Petrem Slepíčkou, advokátem, ČAK 12907,  
 společníkem a statutárním zástupcem  
 Advokátní kanceláře Petrásek & Slepíčka s.r.o., IČ 24713414  
 se sídlem Praha 1, Palackého 715/15, PSČ 110 00,

Příloha: plná moc

Vážení,

obracím se na Vás v právním zastoupení shora označeného Kupujícího, kdy Kupujícímu byl předložen ve smyslu § 43a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, návrh smlouvy o převodu vlastnictví nebytové jednotky č. 906/1 nacházející se v domě s č.p. 906, stojící na pozemku č. parc. 711, to vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro katastrální území Strančice, obec Praha (dále jen „Jednotka“). Kupující ve smyslu § 43c zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, dne 15.11.2013 přijal návrh smlouvy, kdy Vás o přijetí písemně vyrozuměl. Po akceptaci oferty kupujícím již z Vaší strany nebylo dle smlouvy o převodu nebytové jednotky plněno ničeho. Kupující výslovně žádá, aby byl dokončen převod Jednotky, a to včetně správného zápisu ve veřejném rejstříku tj. v příslušném katastru nemovitostí.

V případě, že nebudete postupovat ve smyslu smlouvy o převodu vlastnictví nebytové jednotky, kupující ve stanovené lhůtě 7 dnů od odeslání této výzvy dle výše uvedeného je Kupující připraven postupovat pořadem práva. V případě úspěchu Kupujícího v soudním řízení Vám bude uložena povinnost uhradit náklady soudního sporu, které jsou tvořeny soudním poplatkem, zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích a náklady Kupujícího na právní zastoupení v soudním sporu, dle vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., advokátní tarif. Náklady na právní zastoupení budou nadále navýšeny o příslušnou sazbu DPH ve výši (21%).

Kancelář:  
 Palackého 715/15  
 110 00 Praha I-Nové Město

IČ: 24713414

kontakt:  
 e-mail: office@akpes.cz  
 tel.: 222 946 585  
 ID datové schránky: 7kwxytb

Společnost je zapsána u Městského soudu v Praze, oddíl C vložka 235681

Advokátní kancelář  
**Petrásek & Slepíčka**

s.r.o.

Tato výzva je výzvou k plnění dle § 142a občanského soudního řádu zákona č. 99/1963 Sb., v platném a účinném znění (dále jen „občanský soudní řád“), když institut předžalobní výzvy byl ustaven novelou občanského soudního řádu č. 396/2012 Sb. s účinností od 1. 1. 2013 platí, že žalobci, který plně uspěl se svým požadavkem na splnění povinnosti [§ 80 písm. b) občanského soudního řádu], může soud, s výjimkou skutečností zvláštního zřetele hodných, přiznat právo na náhradu nákladů řízení vůči žalovanému, jen jestliže žalovanému nejméně ve lhůtě 7 dnů před podáním návrhu na zahájení řízení zaslal na adresu pro doručování, případně na poslední známou adresu, výzvu k plnění.

Pokud nebude z Vaší strany plněno ve lhůtě do 7 dnů od odeslání této výzvy, bude po Vás vymáháno plnění soudní cestou.

V Praze dne 16.5.2016

advokátní kancelář  
Petrásek & Slepíčka,  
s.r.o.  
IČ: 24713414

Jindřich Schenk

v plné moci Mgr. Petr Slepíčka, advokát

Kancelář:  
Palackého 715/15  
110 00 Praha I-Nové Město

IČ: 24713414

kontakt:  
e-mail: office@akpes.cz  
tel.: 222 946 585  
ID datové schránky: 7kwsytb

Společnost je zapsána u Městského soudu v Praze, oddíl C vložka 235691

**Advokátní kancelář Kramarič, Nový, Karbanová, s.r.o.**  
**Praha 5, U Šalamounky 769/41, PSČ 150 00**  
**Mgr. Stanislava Špiritová, advokát**

Obvodní soud pro Prahu 10		Obvodní soud pro Prahu 10	
KOLEK: ✓		28. pluku 1533/29b	
Došlo dne: 20-07-2016		083 Praha 10	
		OSOBNĚ	
KRÁT	10.000,- Kč	PŘÍLOH	
		PRÍLOH	

V Praze dne 14.7.2016

žalobce:



práv. zast. Mgr. Stanislava Špiritová, advokát,  
advokátní kancelář Kramarič, Nový, Karbanová, s.r.o.,  
IČ: 27148271  
se sídlem U Šalamounky 769/41, 150 00 Praha 5  
č. osv. ČAK 01921

žalovaný: Městská část Praha 10  
Praha 10, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, které je svěřena správa  
nemovitosti ve vlastnictví obce

**Návrh na předběžné opatření**

dvojmo

přílohy: plná moc  
písemné důkazy dle textu

## I.

Žalobce je na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi Žalobcem a Žalovanou řádným nájemcem nebytového prostoru č. 906/01 v budově (domě) č.p. 906, stojící na pozemku č. parc. 711, katastrální území Strašnice, obec Praha (dále jen „Jednotka“ a „Dům“), a dále společných částí domu a pozemku č. parc. 711, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 343 m<sup>2</sup> (dále jen „pozemek“), zapsané na LV 12717, vše zapsané u Katastrálního úřadu hl.města Prahy pro katastrální území Strašnice, obec Praha, který je ve vlastnictví Hlavního města Prahy, jejíž správa je svěřena Městské části Praha 10. Žalobce tyto prostory po celou dobu užívá řádně, dodržuje své povinnosti vyplývající mu ze smlouvy.

**Důkaz:**

1. LV č. 12717 nebytové jednotky
2. Kopie nájemní smlouvy mezi Žalobcem a Žalovanou

## II.

Dne 8.6.2010 zastupitelstvo Městské části Praha 10 usnesením číslo 20/67/2010 schválilo pod bod I. písm. a) realizaci koncepce prodeje nebytových jednotek v privatizovaných domech ve znění Zásad pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (prodej jednotek) dle přílohy č. 1 předloženého materiálu, pod bodem b) rozdělení nebytových prostor (jednotek) dle přílohy č. 1 předloženého materiálu, a pod bodem II. uložila Radě Městské části Praha 10 zajistit realizaci schválené koncepce prodeje nebytových jednotek v privatizovaných domech dle bodu I. tohoto usnesení. Dle přílohy č.2 poř.č. 408 tohoto usnesení se usnesení vztahuje i na výše uvedenou Jednotku.

Nebytové prostory určené pro prodej dle tohoto usnesení měly být rozděleny do několika kategorií dle jejich kvality, lokality a způsobu využití za účelem jejich prodeje. Toto rozdělení vycházelo z jejich rozdělení dle jejich kvality, účelu využití a minimálního nájemného dle tehdejších zásad o hospodaření s nebytovými prostory. Dle důvodové zprávy k schválenému usnesení skupinu B tvoří nebytové prostory horší kvality i lokace, které nemají tak značný potenciál využití z hlediska podnikatelské činnosti jako skupina A. Jednalo se především o hůře situované prostory kvalita a2) a především nebytové prostory kvality b1), b2) jako jsou obchodní plochy v horším technickém stavu, sklady, informační centra, dílny, ordinace případně některá kadeřnictví, kosmetika, solária atd. **S ohledem na kvalitu a využití Jednotky byla Jednotka zařazena do kategorie B, tak jak je zřejmé z přílohy č.2.**

Tyto nebytové prostory zařazené do kategorie B by dle důvodové zprávy byly nabídnuty na základě zveřejněného záměru k prodeji přímo současným nájemcům za cenu, která bude odpovídat desetinásobku aktuálního ročního nájmu, minimálně však za cenu dle odborného znaleckého posudku.

**Důkaz:** 3. Usnesení zastupitelstva č. 20/67/2010 ze dne 8.6.2010 včetně přílohy č. 2  
4. Důvodová zpráva k usnesení

Dle bodu 4.2.1 Zásad pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (prodej jednotek) (dále jen „Zásady“), který upravuje postup v případě prodeje nebytových jednotek jejich oprávněným nájemcům, zastupitelstvo městské části schválí záměr prodeje konkrétní nebytové jednotky formou prodeje oprávněnému nájemci nebytové jednotky. Kdy po schválení záměru dle bodu 4.3.1 bude oprávněný nájemce nebytové jednotky písemně vyzván, aby ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení této výzvy, předložil městské části podepsaný návrh kupní smlouvy, jejíž text mu bude zaslán městskou částí a jejímž předmětem bude koupě nebytové jednotky za stanovenou minimální cenu nebytové jednotky.

**Důkaz:** 5. Zásady pro prodej nebytových jednotek jako příloha č. 1 usnesení

Na základě výše popsaného postupu při prodeji nebytových prostor bylo ze strany Žalovaného zadáno vypracování znaleckého posudku na Jednotku. Jednotka byla oceněna na 1.076.530,- Kč. Následně byla proto vypracována písemná nabídka, která byla právním zástupcem Žalované zaslána Žalobci včetně samotného návrhu kupní smlouvy. Žalobce tuto nabídku v akceptační lhůtě přijal, přičemž tuto akceptaci doručil Žalované dne 15.11.2013. Dle názoru Žalobce dal tak vůči městské části jednoznačně najevo svůj zájem o koupi Jednotky, kterou v té době již také na vlastní náklady rekonstruoval. Následně mělo dojít k schválení tohoto postupu zastupitelstvem městské části, tak jako tomu bylo i v jiných případech nebytových jednotek zařazených do prodeje. Pro příklad si Žalobce dovoluje uvést např. jednotku dle poř. č. 3 přílohy č. 2 nebytová jednotka č. 104/01 v budově č.p. 104, Černokostelecká, č.o. 52, Praha 10, k.ú. Strašnice (usnesení zastupitelstva 13/40/2012) nebo jednotku dle poř. č. 2 přílohy č. 2 nebytová jednotka č. 72/30 v budově č.p. 72, Starostrašnická, č.o. 60, Praha 10. Z těchto usnesení je zřejmé, že tak jak se zastupitelstvo usneslo i postupovalo, a to jak v souladu s usnesením č. 20/67/2010, tak se zásadami, ale zároveň i tak jak předvidá důvodová zpráva k předmětnému usnesení.

**Důkaz:** 5. Nabídka Žalované ze dne 21.10.2013  
6. Akceptace nabídky ze dne 15.11.2013

7. Usnesení zastupitelstva 13/40/2012 a informace o jednotce z katastru nemovitostí

8. usnesení zastupitelstva 11/121/2012 a informace o jednotce z katastru nemovitostí

### III.

Přes vše výše uvedené do současné doby nedošlo k samotné realizaci prodeje Jednotky, přestože prodej předmětné Jednotky byl zařazen na jednání rady opětovně, nikdy se o něm nejednalo, neboť byla vždy z programu nakonec vyřazena, a to navzdory skutečnosti, že prodej ostatních nebytových jednotek, které byly společně s Jednotkou zařazeny do přímého prodeje řádným nájemcům, byly projednány a kupní smlouvy podepsány. Důvod, pro který byla předmětná Jednotka vyřazena z pořadu jednání, nikdy nebyla navrhovatelé sdělena. Celý tento proces se proto zdá spíše jako účelový, nikoliv jako objektivní. Na ústní urgence Žalobce jaký bude další postup ve věci, nebylo ze strany Žalované nijak reagováno **ani ničeho dalšího činěno**, naopak byl Žalobce vždy ujištěn, že je již vše dojednané a že jsou vše jen formality, a tudíž nemusí mít obavy. V mezidobí došlo k prodeji prakticky všech nebytových prostorů oprávněným nájemcům, které usnesení zařadilo do kategorie B, kdy tito nájemci o koupi projeví zájem. U Žalobce však k tomuto nedošlo.

V roce 2016 bylo Radou Městské části Praha 10 rozhodnuto o prodeji nebytových prostorů, které v rámci privatizace prodány nebyly, a to formou výběrového řízení. Do tohoto výběrového řízení byla zařazena i Jednotka, aniž by bylo zastupitelstvem či radou rozhodnuto z jakého důvodu je v tomto případě zvolen odlišný postup než u ostatních nebytových prostorů či o samotném návrhu, který učinila Žalovaná vůči Žalobci, čímž bylo porušeno jak Usnesení zastupitelstva Městské části Praha 10, tak samotná nabídka, kterou Žalovaná učinila vůči žalobci.

S ohledem na skutečnost, že výběrové řízení skutečně proběhlo, má teď Žalobce oprávněnou obavu, že by mohlo dojít k prodeji nebytové jednotky třetí osobě, čímž by mohlo dojít k ohrožení budoucího výkonu rozhodnutí a zejména k nevratnému poškození jeho práv. Bohužel nemá Žalobce v tuto chvíli žádnou informaci, v jaké fázi se samotný prodej nachází, a proto z opatrnosti podává tento návrh. Z tohoto důvodu též současně s tímto návrhem na předběžné opatření podal Žalobce i samotnou žalobu ve věci samé. K tomuto též Žalobce uvádí, že měl snahu vše řešit smírnou cestou ještě před podáním samotné žaloby, kdy Žalované zaslal kvalifikovanou výzvu k plnění, a to prostřednictvím svého tehdejšího právního zástupce, která byla žalované zaslána datovou schránkou dne 16.5.2016.

**Důkaz:** 9. výzva k podání nabídek – výběrové řízení

10. Kopie žaloby ve věci samé
11. Kopie výzvy k plnění

#### IV.

Nad vše výše uvedené Žalobci současným postupem Žalované vzniká poměrně vysoká škoda, neboť již v roce 2008, kdy byl opakovaně ujištěn, že dojde k privatizaci nebytových prostor, se souhlasem Žalované, provedl na Jednotce stavební úpravy v celkové hodnotě přibližně 500tis Kč. Z tohoto důvodu ani nijak tyto náklady vložené nad rámec jeho povinností vyplývajících z nájemního vztahu po Městské části Praha 10 nevymáhal či si je nezapočítal na nájemné, což v případě, že by došlo k prodeji třetí osobě, pro navrhovatele znamenalo velkou finanční ztrátu.

Žalobce dál řádně plní veškeré jeho povinnosti, spočívající zejména v placení nájemného, což pro něj v důsledku úmyslné nečinnosti Městské části Prahy 10 znamená navyšování finálních nákladů na koupi Jednotky, ke které podle schváleného záměru mělo dojít již v roce 2010, nejpozději v roce 2011. Od doby, kdy Žalobce dostal ze strany Žalované nabídku na odkup Jednotky, zaplatil Žalobce na dalším nájemném dalších nejméně 400tis Kč.

#### IV.

Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem má Žalobce za to, že jeho návrh je oprávněný, neboť by mohlo dojít k prodeji Jednotky třetí osobě, přestože se Žalovaná zavázala k uzavření kupní smlouvy na Jednotku s Žalobcem, čímž by došlo k poškození práv Žalobce a zejména ke způsobení poměrně vysoké škody Žalobci spočívající mj. i v investicích vložených do rekonstrukce Jednotky.

**Městská část Praha 10 jako orgán veřejné správy, byt' v rámci samosprávy, musí postupovat v intencích zákona a jeho vlastních rozhodnutí, tak, aby její činnost vykazovala určitou soustavnost, předvídatelnost, ale i přezkoumatelnost jejích kroků, neboť jako služba veřejnosti je povinna dodržovat určité zásady, zahrnující zejména zásadu dobré správy.**

S ohledem na výše uvedené skutečnosti navrhuje, aby soud vydal rozhodnutí, kterým nařídí toto

#### **předběžné opatření**

- I. Soud nařizuje, aby Žalované bylo zakázáno nakládat s nebytovou jednotkou č. 906/01 v budově (domě) č.p. 906, stojící na pozemku č. parc. 711, katastrální území Strašnice, obec Praha a dále společných částí domu a pozemku č. parc.

711, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 343 m<sup>2</sup> (dále jen „pozemek“), vše  
zapsané na LV 12717 u Katastrálního úřadu hl.města Prahy pro katastrální  
území Strašnice, obec Praha

Mgr. Stanislava Spiritová, advokátka

*Advokátka*  
*Kramář, Nový, Karhanová, s.r.o.*  
Mgr. Stanislava Spiritová  
U Šalambunky 769/41, 158 00 Praha 5  
www.kramaric.cz  
e-mail: spiritova.s@seznam.cz

10 C 207/2016-8-

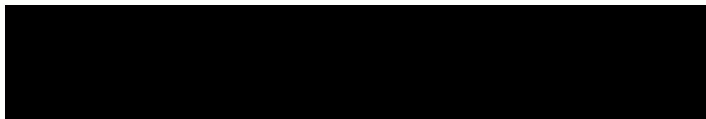
**Advokátní kancelář Kramarič, Nový, Karbanová, s.r.o.**  
**Praha 5, U Šalamounky 769/41, PSČ 150 00**  
**Mgr. Stanislava Špiritová, advokát**

Obvodní soud pro Prahu 10  
KOLEK: ✓  
Došlo dne: 20-07-2016  
↓ KRÁT *Špiritová*  
PŘÍLOH  
RL 3PRK

Obvodní soud pro Prahu 10  
28. pluku 1533/29b  
100 83 Praha 10

V Praze dne 15.7.2016

žalobce:



práv. zast. **Mgr. Stanislava Špiritová, advokát,**  
advokátní kancelář Kramarič, Nový, Karbanová, s.r.o.,  
IČ: 27148271  
se sídlem U Šalamounky 769/41, 150 00 Praha 5  
č. osv. ČAK 16881

žalovaná: **Městská část Praha 10**  
Praha 10, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, které je svěřena správa  
nemovitosti ve vlastnictví obce

### Žaloba na uložení povinnosti

Dvojmo

SOP bude zaplacen na výzvu soudu

přílohy: plná moc  
osvědčení k registraci k DPH  
písemné důkazy dle textu

## I.

Žalobce je na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi Žalobcem a Žalovanou řádným nájemcem nebytového prostoru č. 906/01 v budově (domě) č.p. 906, stojící na pozemku č. parc. 711, katastrální území Strašnice, obec Praha (dále jen „Jednotka“ a „Dům“), a dále společných částí domu a pozemku č. parc. 711, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 343 m<sup>2</sup> (dále jen „pozemek“), zapsané na LV 12717, vše zapsané u Katastrálního úřadu hl.města Prahy pro katastrální území Strašnice, obec Praha, který je ve vlastnictví Hlavního města Prahy, jejíž správa je svěřena Městské části Praha 10. Žalobce tyto prostory po celou dobu užívá řádně, dodržuje své povinnosti vyplývající mu ze smlouvy.

**Důkaz:**

1. LV č. 12717 nebytové jednotky
2. Kopie nájemní smlouvy mezi Žalobcem a Žalovanou

## II.

Dne 8.6.2010 zastupitelstvo Městské části Praha 10 usnesením číslo 20/67/2010 schválilo pod bod I. písm. a) realizaci koncepce prodeje nebytových jednotek v privatizovaných domech ve znění Zásad pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (prodej jednotek) dle přílohy č. 1 předloženého materiálu, pod bodem b) rozdělení nebytových prostor (jednotek) dle přílohy č. 1 předloženého materiálu, a pod bodem II. uložila Radě Městské části Praha 10 zajistit realizaci schválené koncepce prodeje nebytových jednotek v privatizovaných domech dle bodu I. tohoto usnesení. **Dle přílohy č.2 poř.č. 408 tohoto usnesení se usnesení vztahuje i na výše uvedenou Jednotku.**

Nebytové prostory určené pro prodej dle tohoto usnesení byly rozděleny do několika kategorií dle jejich kvality, lokality a způsobu využití za účelem jejich prodeje. Toto rozdělení vycházelo z jejich rozdělení dle jejich kvality, účelu využití a minimálního nájemného dle tehdejších zásad o hospodaření s nebytovými prostory. Dle důvodové zprávy k schválenému usnesení skupinu B tvoří nebytové prostory horší kvality i lokace, které nemají tak značný potenciál využití z hlediska podnikatelské činnosti jako skupina A. Jednalo se především o hůře situované prostory kvalita a2) a především nebytové prostory kvality b1), b2) jako jsou obchodní plochy v horším technickém stavu, sklady, informační centra, dílny, ordinace případně některá kadeřnictví, kosmetika, solária atd. **S ohledem na kvalitu a využití Jednotky byla Jednotka zařazena do kategorie B, tak jak je zřejmé z přílohy č.2.**

Tyto nebytové prostory zařazené do kategorie B by měly být dle důvodové zprávy nabídnuty na základě zveřejněného záměru k prodeji přímo současným nájemcům za cenu, která

bude odpovídat desetinásobku aktuálního ročního nájmu, minimálně však za cenu dle odborného znaleckého posudku.

**Důkaz:** 3. Usnesení zastupitelstva č. 20/67/2010 ze dne 8.6.2010 včetně přílohy č. 2  
4. Důvodová zpráva k usnesení č. 20/67/2010

Dle bodu 4.2.1 Zásad pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (prodej jednotek) (dále jen „Zásady“), který upravuje postup v případě prodeje nebytových jednotek jejich oprávněným nájemcům, zastupitelstvo městské části schválí záměr prodeje konkrétní nebytové jednotky formou prodeje oprávněnému nájemci nebytové jednotky. Po schválení záměru dle bodu 4.3.1 bude oprávněný nájemce nebytové jednotky písemně vyzván, aby ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení této výzvy, předložil městské části podepsaný návrh kupní smlouvy, jejíž text mu bude zaslán městskou částí a jejímž předmětem bude koupě nebytové jednotky za stanovenou minimální cenu nebytové jednotky.

**Důkaz:** 5. Zásady pro prodej nebytových jednotek jako příloha č. 1 usnesení

Na základě výše popsaného postupu při prodeji nebytových prostor bylo ze strany Žalovaného žadáno vypracování znaleckého posudku na Jednotku. Jednotka byla oceněna na 1.076.530,- Kč, kdy tento odhad byl ovlivněn zejména investicemi provedenými Žalobcem na jeho vlastní náklady. Následně byla vypracována písemná nabídka, která byla právním zástupcem Žalované zaslána Žalobci včetně samotného návrhu kupní smlouvy. Žalobce tuto nabídku v akceptační lhůtě přijal, přičemž tuto akceptaci doručil Žalované dne 15.11.2013. Dle názoru Žalobce dal tak vůči Žalované, i v souladu s tím, jak ona sama postupovala jednoznačně najevo svůj zájem o koupi Jednotky, kterou v té době již také na vlastní náklady rekonstruoval právě s ohledem na možnost odkupu. Následně mělo dojít k schválení tohoto postupu nejprve radou městské části, která toto měla následně předložit zastupitelstvu obce, tak jako tomu bylo i v jiných případech nebytových jednotek zařazených do prodeje. Pro příklad si Žalobce dovoluje uvést např. jednotku dle poř. č. 3 přílohy č. 2 nebytová jednotka č. 104/01 v budově č.p. 104, Černokostecká, č.o. 52, Praha 10, k.ú. Strašnice (usnesení zastupitelstva 13/40/2012) nebo jednotku dle poř. č. 2 přílohy č. 2 nebytová jednotka č. 72/30 v budově č.p. 72, Starostrašnická, č.o. 60, Praha 10. Z těchto usnesení je zřejmé, že tak jak se zastupitelstvo usneslo i postupovalo, a to jak v souladu s usnesením č. 20/67/2010, tak se Zásadami, ale zároveň i tak jak předvídá důvodová zpráva k předmětnému usnesení.

**Důkaz:** 6. Nabídka žalované ze dne 21.10.2013  
7. Akceptace nabídky ze dne 15.11.2013  
8. Usnesení zastupitelstva 13/40/2012 a informace o jednotce z katastru nemovitostí

9. usnesení zastupitelstva 11/121/2012 a informace o jednotce z katastru nemovitostí

III.

Přes vše výše uvedené do současné doby nedošlo k samotné realizaci prodeje Jednotky, přestože prodej předmětné Jednotky byl zařazen na jednání Rady opětovně. Nikdy se o něm nejednalo, neboť byla vždy z programu nakonec vyřazena, a to navzdory skutečnosti, že prodej ostatních nebytových jednotek, které byly společně s Jednotkou zařazeny do přímého prodeje řádným nájemcům, byly projednány a kupní smlouvy podepsány. Důvod, pro který byla předmětná Jednotka vyřazena z pořadu jednání, nikdy nebyla navrhovatelí sdělena. Celý tento proces se proto zdá spíše jako účelový, nikoliv jako objektivní. Na ústní urgence Žalobce jaký bude další postup ve věci, nebylo ze strany Žalované nijak reagováno ani ničeho dalšího činěno, naopak byl Žalobce vždy ujištěn, že je již vše dojednané a že jsou vše jen formality, a tudíž nemusí mít obavy. V mezidobí došlo k prodeji prakticky všech nebytových prostorů oprávněným nájemcům, které usnesení č. 20/67/2010 zařadilo do kategorie B, kde oprávněná nájemci o koupi projeví zájem. U Žalobce však k tomuto nedošlo.

V roce 2016 bylo Radou Městské části Praha 10 rozhodnuto o prodeji nebytových prostorů, které v rámci privatizace prodány nebyly, a to formou výběrového řízení. Do tohoto výběrového řízení byla zařazena i Jednotka, aniž by bylo zastupitelstvem či radou rozhodnuto z jakého důvodu je v tomto případě zvolen odlišný postup než u ostatních nebytových prostorů či o samotném návrhu, který učinila Žalovaná vůči Žalobci, čímž bylo porušeno jak Usnesení zastupitelstva Městské části Praha 10, tak samotná nabídka, kterou Žalovaná učinila vůči Žalobci.

S ohledem na skutečnost, že výběrové řízení skutečně proběhlo, má teď Žalobce oprávněnou obavu, že by mohlo dojít k prodeji nebytové jednotky třetí osobě, čímž by mohlo dojít k ohrožení budoucího výkonu rozhodnutí a zejména k nevratnému poškození jeho práv. Žalobce uvádí, že měl snahu vše řešit smírnou cestou ještě před podáním samotné žaloby, kdy Žalované zaslal kvalifikovanou výzvu k plnění, a to prostřednictvím svého tehdejšího právního zástupce, která byla Žalované zaslána datovou schránkou dne 16.5.2016.

**Důkaz:** 10. výzva k podání nabídek – výběrové řízení  
11. Kopie výzvy k plnění

IV.

Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem má Žalobce za to, že jeho návrh je oprávněný, neboť by mohlo dojít k prodeji Jednotky třetí osobě, přestože se Žalovaná zavázala k uzavření kupní smlouvy na Jednotku s Žalobcem, čímž by došlo k poškození práv Žalobce a

zejména ke způsobení poměrně vysoké škody Žalobci spočívající mj. i v investicích vložených do rekonstrukce Jednotky.

Městská část Praha 10 jako orgán veřejné správy, byť v rámci samosprávy, musí postupovat v intencích zákona a jeho vlastních rozhodnutí, tak, aby její činnost vykazovala určitou soustavnost, předvídatelnost, ale i přezkoumatelnost jejích kroků, neboť jako služba veřejnosti je povinna dodržovat určité zásady, zahrnující zejména zásadu dobré správy.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti navrhuje, aby soud vydal tento

#### r o z s u d e k

- I. Žalovaná je povinna uzavřít s žalobcem kupní smlouvu, jejímž předmětem je nebytový prostor č. 906/01 v budově (domě) č.p. 906, stojící na pozemku č. parc. 711, katastrální území Strašnice, obec Praha (dále jen „Jednotka“ a „Dům“), a dále společné části domu a pozemku č. parc. 711, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 343 m<sup>2</sup> (dále jen „pozemek“), zapsané na LV 12717, vše zapsané u Katastrálního úřadu hl.města Prahy pro katastrální území Strašnice, obec Praha, to nejpozději do 15 dnů od právní moci tohoto rozhodnutí.
- II. Výběrové řízení vyhlášené Městskou částí Praha 10 ohledně nebytového prostoru č. 906/01 v budově (domě) č.p. 906, stojící na pozemku č. parc. 711, katastrální území Strašnice, obec Praha (dále jen „Jednotka“ a „Dům“), a dále společné části domu a pozemku č. parc. 711, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 343 m<sup>2</sup> (dále jen „pozemek“), zapsané na LV 12717, vše zapsané u Katastrálního úřadu hl.města Prahy pro katastrální území Strašnice, obec Praha, je neplatné.
- III. Žalovaná je povinna uhradit Žalobci náhradu nákladů řízení, a to nejpozději do 3 dnů od právní moci tohoto rozhodnutí.

Mgr. Stanislava Špiritová, advokátka  
Advokátní kancelář  
Kramář, Nový Kocbary, s.r.o.  
Mgr. Stanislava Špiritová  
U Šalamounky 769/41, 158 00 Praha 5  
www.kramaric.cz  
e-mail: spiritova.s@seznam.cz



10 C 229/2016 - 83

**USNESENÍ**

Obvodní soud pro Prahu 10 rozhodl soudkyně JUDr. Andreou Borovičkovou Ph.D. ve věci žalobce: [redacted] zast. Mgr. Stanislavou Špiritovou, advokátkou, se sídlem: Praha 5, U Šalamounky 769/41, proti žalovanému: **Městská část Praha 10**, v sídle Úřadu městské části Praha 10, Vršovická 68, Praha 10, o návrhu žalobce na vydání předběžného opatření,

**t a k t o:**

Návrh, kterým se žalobce domáhá, aby soud nařídil předběžné opatření, jímž by žalovanému zakázal nakládat s nebytovou jednotkou č. 906/1 v budově č.p. 906 na pozemku parc.č. 711, k.ú. Strašnice, Obec Praha a dále společných částí domu a pozemku č.parc.711, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 343 m2 (dále jen pozemek) vše zapsané na LV 12717 u Katastrálního úřadu hl.m. Prahy pro katastrální území Strašnice, obec Praha, **s e z a m í t á.**

**O d ů v o d n ě n í:**

Žalobce dne 20.7.2016, současně se žalobou ve věci samé, v níž se domáhá vydání rozhodnutí, jímž by soud uložil žalovanému povinnost uzavřít se žalobcem kupní smlouvu, jejímž předmětem je nebytový prostor č. 906/1 v budově č.p. 906, stojící na pozemku č. parc. 711, k.ú. Strašnice, obec Praha a dále společné části domu a pozemku č. parc. 711, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 343 m2 zapsané na LV 12717, vše zapsané u Katastrálního úřadu hl.m. Prahy pro k.ú. Strašnice, obec Praha a určení, že výběrové řízení vyhlášené Městskou částí Praha 10 ohledně tohoto nebytového prostoru je neplatné, podal ke zdejšímu soudu návrh na vydání předběžného opatření, jímž se domáhá ve výroku uvedeného rozhodnutí. Návrh na vydání předběžného opatření odůvodnil tím, že žalobce je nájemcem nebytového prostoru. Dne 8.6.2010 zastupitelstvo žalované usnesením č. 20/67/2010 schválilo pod bodem I. písm. a) realizaci prodeje nebytových jednotek v privatizovaných domech. A rozdělení nebytových prostor a uložila Radě Městské části Praha 10 zajistit realizaci schválené koncepce prodeje nebytových jednotek v privatizovaných domech. Dle přílohy č.2 poř.č. 408 tohoto usnesení se usnesení vztahuje i na výše uvedenou jednotku. Dle důvodové zprávy k schválenému usnesení byl mezi nebytové prostory skupiny B tvořící nebytové prostory horší kvality a lokace zařazen i tento nebytový prostor. Dle důvodové zprávy měly být nebytové prostory skupiny B nabídnuty na základě zveřejněného záměru k prodeji přímo současným nájemcům za cenu odpovídající desetinasobku aktuálního ročního nájmu. Znaleckým posudkem zadaným žalovanou byla jednotka oceněna na 1.076.530,-Kč. Ačkoli žalobce nabídku žalované včetně samotného návrhu kupní smlouvy žalobce dne 15.11.2013 přijal, zastupitelstvo žalované tento postup neschválilo na rozdíl od běžného postupu, jakým zastupitelstvo postupovalo u jiných nebytových jednotek. K realizaci prodeje jednotek nedošlo, neboť jej rada nikdy neprojednala. V roce 2016 Rada městské části Praha 10 rozhodla o prodeji nebytového prostoru formou výběrového řízení, čímž došlo k porušení usnesení zastupitelstva i nabídky učiněné žalobci. Žalovaná porušila svoji povinnost postupovat v intencích vlastních rozhodnutí tak, aby její činnost vykazovala soustavnost, předvídatelnost ale i přezkoumatelnost jejích kroků a tím i zásadu dobrá správy. S ohledem na to, že výběrové řízení proběhlo, má žalobce oprávněnou obavu, že by mohlo dojít k prodeji nebytové jednotky třetí osobě. Tímto postupem vzniká žalobci škoda, neboť po ujištění, že bude jednotka privatizována, do ní investoval 500.000,-Kč. Na nájemném od roku 2011 žalobce zaplatil 400.000,-Kč.

Podle ustanovení § 102 o.s.ř., je-li po zahájení řízení obava, že by výkon rozhodnutí v řízení posléze vydaného mohl být ohrožen, může soud nařídít předběžné opatření. Podle § 76 odst. 1 písm d) o.s.ř. může soud uložit účastníku, aby nenakládal s určitými věcmi. Přitom platí, že předběžné opatření

může být nařízeno, bylo-li prokázáno, že existuje potřeba zatímně upravit poměry účastníků. Pokud jde o nárok sám, postačuje, jsou-li příslušné rozhodné skutečnosti osvědčeny, tj. jeví-li se alespoň jako pravděpodobné. Prokázat, resp. osvědčit příslušné skutečnosti musí přitom návrhové. I návrh na předběžné opatření však musí splňovat zákonem stanovené náležitosti řádného návrhu na zahájení řízení. V této souvislosti platí přiměřeně ustanovení § 42 odst. 4 a 79 odst. 1 o.s.ř. Podle § 75a odst. 1 o.s.ř. pak platí, že návrh na předběžné opatření, který neobsahuje všechny náležitosti nebo který je nesrozumitelný anebo neurčitý, soud odmítne, jestliže pro tyto nedostatky nelze pokračovat v řízení. Soud proto dříve než se zabývá věcí samou, zkoumal náležitosti předmětného návrhu.

Po posouzení návrhu žalobkyně soud dospěl k závěru, že tento návrh je sice projednatelný, ale nelze mu vyhovět. Tvrzené přijetí nabídky žalovaného žalobcem dne 15.11.2013 nárok žalobce neopodstatňuje. Smlouva je svou podstatou smlouvou o smlouvě budoucí ve smyslu ustanovení § 50 a zák.č. 40/1964 Sb. (dále jen obč.zák.). Pokud byla dle ustanovení § 44 obč.zák. smlouva uzavřena dnem 15.11.2013, mohl se dle ustanovení odst. 2 § 50 a obč.zák. žalobce úspěšně domáhat nahrazení projevu vůle žalovaného do 15.11.2014. Pokud tak žalobce neučinil, jeho právo zaniklo. Hospodaření městské části s majetkem jí svěřeným není předmětem soudního přezkumu, proto ani případné porušení zásad dobré správy na rozhodnutí soudu vliv mít nemohlo. Nadto soud podotýká, že pasivní legitimaci žalované ve sporu vylučuje i skutečnost, že, jak plyne z výpisu z katastru nemovitostí, žalovaná není ani vlastníkem nebytového prostoru

Vzhledem k tomu, že tímto rozhodnutím se, s odkazem na § 151 odst. 1 o.s.ř., předmětné řízení u soudu nekončí, o nákladech řízení soud nerozhodoval. Podle § 145 o.s.ř. o nákladech řízení předběžného opatření soud rozhodne společně s náklady řízení v rozhodnutí o věci samé.

#### **P o u č e n í:**

*Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení u Městského soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.*

V Praze dne 21.července 2016

**JUDr. Andrea Borovičková PhD., v.r.**  
**soudkyně**

Za správnost:  
Martina Tauchmanová

č.j.: 10 C 229/2016 – 150



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 10 rozhodl soudkyně JUDr. Andreou Borovičkovou, Ph.D. ve věci

žalobce

zastoupeného Mgr. Stanislavou Spiritovou, advokátkou, se sídlem:  
Praha 5, U Šalamounky 769/41,

Proti

žalovanému

Městská část Praha 10, v sídle Úřadu městské části Praha 10,  
Vršovická 68, Praha 10,  
zastoupenému JUDr. Janem Pavlokem, Ph.D., advokátem se sídlem:  
Praha 6, K Brusce 124/6,

O uložení povinnosti,

takto:

I. Zamítá se žaloba s tím, aby žalovaný byl povinen uzavřít smlouvu tohoto znění:

**SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ NEBYTOVÉ  
JEDNOTKY**

**Městská část Praha 10**

se sídlem Praha 10, Vršovické 1429/68, PSČ: 101 38 IČ:  
00063941, DIČ: CZ-00063941

zastoupená Bc. Bohumilem Zoufalíkem, starostou Městské části  
Praha 10 k smluvnímu jednání oprávněn Mgr. David Ekstein,  
vedoucí odboru majetkoprávního Úřadu nič. Praha 10

(dále jen jako „Převodce“)

Shodu s prvopisem potvrzuje «Uživ»

a

jméno:

[REDACTED]

trvalý pobyt:

[REDACTED]

(dále jen jako „Nabyvatel“)

(Převodce a Nabyvatel dále jednotlivě jen jako „Strana“ a

společně jen jako „Strany“) uzavírají tuto smlouvu o převodu

vlastnictví nebytové jednotky:

## i

## DEFINICE

1. Strany se dohodly že níže uvedené termíny budou mít pro účely této Smlouvy následující význam:

1.1.1 „Cenou“ se v této Smlouvě rozumí kupní cena, která má být v souladu s dohodou Stran zaplacená.

1.1.2 „Domem“ se v této Smlouvě rozumí dům č.p. 906, stojící na pozemku č. parc. 711, zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního Úřadu pro katastrální území Strašnice, obec Praha.

1.1.3 „Pozemky“ se v této Smlouvě rozumí pozemek č. parc. 711, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 343 m<sup>2</sup>, zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního Úřadu, pro katastrální území Strašnice, obec Praha.

1.1.4 „Právy Spojenými“ se v této Smlouvě rozumí práva spojená s vlastnictvím Jednotky a převáděná s vlastnictvím Jednotky podle této Smlouvy, tj. spoluvlastnický podíl na společných částech Domu a Pozemcích ve výši 5110/83160. Vše spoluvlastnického podílu na společných částech Domu i spoluvlastnického podílu na Pozemcích je tvořena poměrem podlahové plochy Jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v Domě

1.1.5 „Společnými částmi domu“ se v této Smlouvě rozumí základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, příčeli, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu, chodby, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace (zvonek, domácí telefon), rozvody telekomunikací i umístěné mimo dům, rozvody odsávání a větrání včetně ventilátorů, světlíky, výtah, prádelna, sušárna.

1.1.6 „Jednotkou“ se v této Smlouvě rozumí nebytová jednotka č.906/1 zapsaná v katastru nemovitostí u Katastrálního Úřadu pro katastrální území Strašnice, obec Praha, nacházející se v Domě.

## II

## PŘEDMĚT SMLOUVY

Shodu s prvopisem potvrzuje: Jarmila Knoblaurová

2.1 Hlavní město Praha je na základě ustanovení § 3 zákona 6.172/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vlastníkem Domu a Pozemku. Městské části Praha 10 (tj. Převodci) je na základě zákona č.

131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č.55/2000 Sb. HMP svěřen do správy majetek hlavního města Prahy, a to Dům a Pozemky.

2.2 Prohlášením vlastníka budovy byl Dům rozdělen na jednotlivé jednotky a dále byly upraveny spoluvlastnické podíly jednotlivých jednotek vzhledem ke společným částem Domu.

2.3 Převod nemovitostí, které jsou předmětem této Smlouvy, schválilo Zastupitelstvo městské části Praha 10 svým usnesením.

2.4 Převodce touto smlouvou převádí na Nabyvatele Jednotku a Práva Spojená a Nabyvatel je přijímá do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se za ně zaplatit Cenu.

Součástí Jednotky je dále její vnitřní vybavení. Součástí Jednotky je podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod a vnitřní rozvody tepla a teplé užitkové vody kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

2.5 Předmětem převodu této Smlouvy jsou i Práva Spojená, tj. spoluvlastnický podíl ke společným částem Domu a spoluvlastnický podíl na Pozemcích, jejichž výše je stanovena v čl. I. této Smlouvy. Práva Spojená jsou odvozená od vlastnictví Jednotky a nemohou být předmětem samostatného převodu.

### III. CENA

3.1 Cena za převod vlastnického práva k Jednotce a Právům Spojeným z Převodce na Nabyvatele byla stranami stanovena v celkové výši 1.076.530,- Kč (slovy: JedenMilionSedmdesátŠestTisícPětSetTncet Korun českých). Cena byla stanovena v souladu s usnesením Zastupitelstva městské části Praha 10.

### IV. PLATEBNÍ PODMÍNKY

4.1 Smluvní strany konstatují že, Nabyvatel před podpisem této smlouvy ze strany Převodce uhradil na účet Převodce vedený u České spořitelny, a.s. č.ú. 9021-2000733369/0800 částku 1.076.530,-Kč jako zálohu na kupní Cenu (dále též jen „Záloha“).

4.2 Dnem podpisu této smlouvy se zaplacená Záloha na kupní Cenu považuje za úhradu Kupní ceny.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Jarmila Knoblauská

## V. PROHLÁŠENÍ A ZÁVAZKY NABYVATELE

5.1 Nabyvatel prohlašuje, že proti Nabyvateli není veden žádný výkon rozhodnutí, soudní exekuce, daňová exekuce, či insolvenční řízení a že není nijak omezen při konání právních úkonů a nabývání majetku.

5.2 Nabyvatel prohlašuje, že se důkladně seznámil se stavem Jednotky a Domu, neboť tuto jednotku dosud užívá jako nájemce a že Jednotku včetně Práv Spojených nabývá ve stavu, jak tato Jednotka včetně Práv Spojených stojí a leží.

5.3 Strany této smlouvy se výslovně dohodly, že touto Smlouvou se také komplexně upravují a narovnávají dosavadní právní vztahy mezi Převodcem a Nabyvatelem tak, že plněním dle této Smlouvy zejm. čl. 2.4, 3.1 a či IV jsou vyrovnány též veškeré případné nároky a práva Nabyvatele (pokud by z jakéhokoliv důvodu k okamžiku účinků této Smlouvy nezanikly splněním v osobě Nabyvatele), které by mu vznikly vůči Převodci z důvodu dosavadního nájmu Jednotky Nabyvatelem jako nájemcem od Převodce jako pronajímatele, tedy Nabyvatel nebude po Převodci již ničeho požadovat zejm. z důvodu zaplacení toho, na co by jinak měl právo za zhodnocení Jednotky Nabyvatelem za trvání nájmu.

## VI. DALŠÍ UJEDNÁNÍ STRAN

6.1 Strany vzaly na vědomí, že převod vlastnického práva k převáděné Jednotce a Právům Spojeným podle této Smlouvy nabude účinnosti na základě rozhodnutí Katastrálního Úřadu ke dni, kdy bude návrh na vklad vlastnického práva a spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí Katastrálnímu Úřadu doručen. Právní mocí rozhodnutí Katastrálního Úřadu přejde na Nabyvatele vlastnické právo k Jednotce a Právům Spojeným, jakož i veškerá další práva s nimi spojená, veškeré užitky a povinnosti včetně povinnosti platit z nich daně a poplatky a dále dojde k zániku nájemního práva k Jednotce.

6.2 Strany se dohodly, že poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva k Jednotce a Právům Spojeným do katastru nemovitostí zaplatí Nabyvatel.

6.3 Strany se pro případ, že by nedošlo ke vkladu podle této Smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují že uzavřou novou smlouvu nebo dodatek stejného obsahu, která splní zákonné podmínky pro provedení vkladu, případně, že na pokyn Katastrálního Úřadu tuto Smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.

6.4 Nabyvatel se zavazuje do 3 dnů od doručení této Smlouvy s vyznačenou doložkou vkladu do katastru nemovitostí písemně oznámit Převodci den doručení této Smlouvy s vyznačenou doložkou vkladu do katastru nemovitostí.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Jarmila Knoblaurová

## VII. PŘEDÁNÍ JEDNOTKY A SPRÁVA DOMU

7.1 Smluvní strany se dohodly, že s ohledem na skutečnost, že Nabyvatel užívá Jednotku jako nájemce, dojde mezi Převodcem a Nabyvatelem pouze k protokolárnímu předání jednotky, a to do 15 dnů od doručení této Smlouvy s doložkou o provedení vkladu vlastnického práva z této smlouvy ve prospěch Nabyvatele do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, katastrální pracoviště Praha.

O předání a převzetí Jednotky bude sepsán protokol, ve kterém strany uvedou také stavy měřidel energií a médií dodávaných do Jednotky.

7.2 Nabyvatel nese odpovědnosti za nahodilé poškození předmětu převodu ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva z této smlouvy ve prospěch Nabyvatele do katastru nemovitostí. Nabyvatel bere na vědomí, že Jednotka není pojištěna a že si pojištění Jednotky musí zajistit sám.

Nabyvatel bere na vědomí a souhlasí, že dnem, ke kterému se stane vlastníkem Jednotky a Práv Spojených, na něj z Převodce přejdou práva a povinnosti týkající se Jednotky a společných částí Domu a Pozemků v souladu s platnými právními předpisy a Nabyvatel tak vstoupí do všech práv a povinností spojených s vlastnictvím Jednotky a Práv Spojených.

7.3 Nabyvatel se zavazuje hradit veškeré platby spojené s Jednotkou a Právy Spojenými, a to zejména úhrady na náklady spojené se správou společných částí Domu a Pozemku a úhrady za služby spojené s užíváním Jednotky ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva k Jednotce ve prospěch Nabyvatele.

7.4 Strany této smlouvy výslovně konstatují, že dodávku elektrické energie a plynu do Jednotky si zajišťuje sám nájemce (Nabyvatel), a proto není nutné převést měřiče dodávky elektrické energie a plynu z Převodce na Nabyvatele neboť odběratelem elektrické energie a plynu přímo vůči dodavateli elektrické energie a plynu je nájemce (Nabyvatel).

7.5 Strany této smlouvy se výslovně dohodly, že Nabyvatel, jako dosavadní nájemce Jednotky, bude hradit nájemné za jednotku až do dne, ve kterém obdrží od Katastrálního Úřadu tuto smlouvu s vyznačenou doložkou o povolení vkladu vlastnického práva k Jednotce ve prospěch Nabyvatele. Případný přeplatek na nájemném bude Převodcem nabyvateli vrácen do 15 dnů poté, co bude provedeno vyúčtování všech pohledávek Převodce jako pronajímatele vůči Nabyvateli jako nájemci, a to včetně vyúčtování úhrady za služby spojené s užíváním Jednotky.

7.6 Nabyvatel se zavazuje Převodci předložit vyúčtování záloh na úhradu služeb spojených s užíváním Jednotky za rok, ve kterém

Shodu s prvopisem potvrzuje: Jarmila Knoblanová

dojde k podání návrhu na vklad vlastnického práva z této smlouvy, a to nejpozději do 30.06 následujícího kalendářního roku. Předložení tohoto vyúčtování je podmínkou pro vrácení případného přeplatku dle čl. 7.5 této Smlouvy.

7. Účastníci této Smlouvy se dohodli, že převodem vlastnictví k předmětu převodu přecházejí na Nabyvatele veškerá práva a povinnosti z dosud z dosud uzavřených smluv s dodavatelem zboží, služeb a to zejména právo sjednaného odběru studené vody, právo sjednaného odběru plynu a el. Energie, právo sjednaného odvozu komunálního odpadu a právo sjednaného odběru tepla a teplé užitkové vody (TUV).

### VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Tato Smlouva se řídí právem České Republiky.

Tato Smlouva představuje úplné ujednání mezi Stranami o jejím předmětu a nahrazuje veškerá předchozí ujednání Stran, která se týkají jejího předmětu.

Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými všemi Stranami.

Pro účely této Smlouvy se strany dohodly, že místem pro doručování každé ze Stran bude adresa uvedená v záhlaví této Smlouvy. Strany se dohodly, že veškerá oznámení, korespondence, dokumenty nebo jakékoliv jiné hmotné věci, které se vztahují k této Smlouvě, budou doručovány druhé Straně osobním doručením prostřednictvím pošty či kurýrní službou na adresy uvedené výše.

Žádná ze Stran není odpovědná za porušení závazků z této Smlouvy, které je způsobeno vyšší mocí, která zahrnuje zejména požár, povodeň, přírodní katastrofu, válku, nebo jinou událost nebo skutečnost, která je mimo přiměřenou sféru vlivu kterékoliv ze Stran. Pokud nastane působení vyšší moci, postižená Strana musí neprodleně oznámit tuto skutečnost ostatním Stranám a vynaložit veškeré úsilí k překonání následků působení vyšší moci.

Neplatnost nebo nevynutitelnost kteréhokoliv ustanovení této Smlouvy nemá vliv na platnost nebo vynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy jako celku.

Strany se dohodly, že případné spory z této Smlouvy budou v prvé řadě řešeny smírem. Pokud smíru nebude dosaženo během 30 (slovy: třiceti) dnů, všechny spory z této Smlouvy a v souvislosti s ní budou s konečnou platností vyřešeny soudní cestou, nedohodnou-li se Strany, že jejich spor bude předložen k rozhodnutí v rámci rozhodčího řízení.

Nabyvatel tímto výslovně souhlasí s využitím rodného čísla Převodcem pro účely této Smlouvy a související dokumentace.

Na důkaz toho, že tato Smlouva představuje přesný a vážný projev svobodné vůle Stran a že Strany prohlašují, že neuzavřely tuto Smlouvu za nevýhodných nebo jinak nepříznivých podmínek, připojují Strany své podpisy.

Převodce  
nabyvatel

a to nejpozději do 15 dnů od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

II. Zamítá se žaloba, aby soud určil, že je neplatné výběrové řízení vyhlášené Městskou částí Praha 10 ohledně nebytového prostoru č. 906/01 v budově (domě) č.p. 906, stojící na pozemku parc. č. 711, katastrální území Strašnice, obec Praha a dále společné části domu a pozemku č. parc. 711, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 343 m<sup>2</sup>, zapsané na LV 12717, vše zapsané u Katastrálního úřadu hl. města Prahy pro katastrální území Strašnice, obec Praha.

III. Žalobce je povinen uhradit žalovanému náklady řízení ve výši 46.899,60 k rukám advokáta JUDr. Jana Pavloka, Ph.D. do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

#### Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou podanou dne 20.7.2016 domáhá vydání rozhodnutí, jímž by soud uložil žalovanému povinnost uzavřít se žalobcem kupní smlouvu, jejímž předmětem je nebytový prostor č. 906/1 v budově č.p. 906, stojící na pozemku č. parc. 711, k.ú. Strašnice, obec Praha a dále společné části domu a pozemku č. parc. 711, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 343 m<sup>2</sup> zapsané na LV 12717, vše zapsané u Katastrálního úřadu hl. m. Prahy pro k.ú. Strašnice, obec Praha, jejíž text je uveden ve výroku tohoto rozhodnutí, a určení, že výběrové řízení vyhlášené Městskou částí Praha 10 ohledně tohoto nebytového prostoru je neplatné.
2. Návrh odůvodnil tím, že žalobce je nájemcem nebytového prostoru. Dne 8.6.2010 zastupitelstvo žalované usnesením č. 20/67/2010 schválilo pod bodem I. písm. a) realizaci prodeje nebytových jednotek v privatizovaných domech a rozdělení nebytových prostor a uložilo Radě Městské části Praha 10 zajistit realizaci schválené koncepce prodeje nebytových jednotek v privatizovaných domech. Dle přílohy č. 2 poř. č. 408 tohoto usnesení se usnesení vztahuje i na výše uvedenou jednotku. Dle důvodové zprávy k schválenému usnesení byl mezi nebytové prostory skupiny B tvořící nebytové prostory horší kvality a lokace zařazen i tento nebytový prostor. Nebytové prostory skupiny B měly být nabídnuty na základě zveřejněného záměru k prodeji přímo současným nájemcům za cenu odpovídající desetinásobku aktuálního ročního nájmu. Znaleckým posudkem zadaným žalovanou byla jednotka oceněna na 1.076.530,- Kč. Ačkoliv žalobce nabídku žalované včetně samotného návrhu kupní smlouvy žalobce dne 15.11.2013 přijal, zastupitelstvo žalované tento postup neschválilo na rozdíl od běžného postupu, jakým zastupitelstvo postupovalo u jiných nebytových jednotek. K realizaci prodeje jednotek nedošlo, neboť její rada nikdy neprojednala. V roce 2016 Rada městské části Praha 10 rozhodla o prodeji nebytového prostoru formou výběrového řízení, čímž došlo k porušení usnesení zastupitelstva i nabídky učiněné žalobci. Žalovaná porušila svoji povinnost postupovat v intencích vlastních rozhodnutí tak, aby její činnost vykazovala soustavnost, předvídatelnost ale i přezkoumatelnost jejích kroků a tím i zásadu dobrá správy. S ohledem na to, že výběrové řízení proběhlo, má žalobce oprávněnou obavu, že by mohlo dojít k prodeji nebytové jednotky třetí osobě. Tímto postupem vzniká žalobci škoda, neboť po ujištění, že bude jednotka privatizována, do ní investoval 500.000,- Kč. Na nájemném od roku 2011 žalobce zaplatil 400.000,- Kč.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Jarmila Knoblaurová

3. Žalovaný namítal, že mu ze zákona ani ze smlouvy nevznikla povinnost smlouvu o převodu vlastnictví k nebytovému prostoru uzavřít, takový nárok nevyplývá ani z nabídky učiněné žalovaným, ani ze Zásad pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného Městské části Praha 10. Zásady představují jen informaci, jakým způsobem se bude postupovat, pokud se bude nebytový prostor prodávat. Akceptací nabídky žalobce pouze vyjádřil zájem uzavřít s žalovaným smlouvu. Zároveň namítl promlčení práva.
4. Z výpisu z katastru nemovitostí se podává, že vlastníkem nebytového prostoru č. 906/1 v budově č.p. 906, stojící na pozemku č. parc. 711, k.ú. Strašnice, obec Praha a dále společné části domu a pozemku č. parc. 711, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 343 m<sup>2</sup> zapsané na LV 12717, vše zapsané u Katastrálního úřadu hl.m. Prahy pro k.ú. Strašnice, obec Praha (dále jen nebytový prostor) je Hlavní město Praha, správa nemovitosti byla svěřena žalované. Smlouvou o nájmu nebytového prostoru ze dne 16.6.2010 žalovaný pronajal nebytový prostor žalobci na dobu neurčitou (smlouva, výpočtový list). Dle Zásad pro prodej nebytových jednotek v domech budou nebytové jednotky prodány formou výběrového řízení nebo jejich prodejem oprávněným zájemcům s tím, že zastupitelstvo schválí záměr prodeje konkrétní nebytové jednotky formou prodeje oprávněnému nájemci nebytové jednotky. Oprávněný nájemce bude písemně vyzván, aby ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení této výzvy předložil žalované podepsaný návrh kupní smlouvy, jejíž text bude zaslán žalované a jejímž předmětem bude koupě jednotky za stanovenou minimální cenu. V případě, že oprávněný nájemce nebytové jednotky předloží Městské části ve lhůtě stanovené v bodě 4.3.1 Zásad podepsaný návrh kupní smlouvy, jejíž text mu byl zaslán žalovanou a jejímž předmětem bude koupě nebytové jednotky za stanovenou minimální cenu nebytové jednotky, bude zastupitelstvu předložen ke schválení prodej nebytové jednotky oprávněnému nájemci nebytové jednotky. (Zásady) Usnesením ze dne 8.6.2010 Zastupitelstvo Městské části Praha 10 schválilo realizaci koncepce prodeje nebytových jednotek v privatizovaných domech ve znění Zásad pro prodej nebytových jednotek v domech v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného žalované a rozdělilo nebytové prostory za účelem jejich prodeje (usnesení). Pod číslem 98 byl do koncepce zařazen i nebytový prostor a to jako nebytový prostor v kvalitě d. (příloha č. 2) Dle Důvodové zprávy k schválenému usnesení byl mezi nebytové prostory skupiny B tvořící nebytové prostory horší kvality a lokace zařazen i tento nebytový prostor. Nebytové prostory skupiny B měly být nabídnuty na základě zveřejněného záměru k prodeji přímo současným nájemcům za cenu odpovídající desetinásobku aktuálního ročního nájmu. Není vyloučen ani prodej formou veřejné výzvy na podání žádosti o odkup nebytových prostor jako u skupiny A. Nabídkou ze dne 21.10.2013 nabídla žalovaná žalobci převod nebytového prostoru. Předmět převodu, kupní cena a její splácení i další podmínky převodu byly uvedeny v návrhu Smlouvy o převodu vlastnictví nebytové jednotky. Lhůta pro přijetí nabídky byla stanovena v délce 30 dnů. Žalovaná si vyhradila právo od nabídky odstoupit, v případě, že se ukáže, že žalobce není oprávněným nájemcem nebytového prostoru. Smlouva o převodu vlastnictví nebytové jednotky nebyla žalovanou podepsána (nabídka včetně přílohy). Akceptací nabídky žalobce doručil žalované 15.11.2013 (akceptace). Strany se shodly na tom, že Zastupitelstvo žalované nikdy o návrhu na převod nebytového prostoru nejednalo. Pro rozhodnutí soudu nebylo podstatné, zda byly převedeny jiné nebytové prostory svěřené do správy žalované jejich nájemcům. Výzvou ze dne 16.5.2016 vyzval žalobce žalovanou, aby mu nebytové prostory převedla. Úvodní výzvou bylo prokázáno, že žalovaná zařadila nebytový prostor do výběrového řízení.
5. Soud provedl všechny důkazy, které byly způsobilé ovlivnit jeho rozhodnutí. Z jiných než shora uvedených důkazů soud nezjistil pro věc nic podstatného. Protože byl skutkový stav zjištěn dostatečně, soud další dokazování neprováděl.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Jarmila Knoblová

6. Jak již soud konstatoval v usnesení ze dne 21.7.2016 vydaném pod č.j. 10 C 229/2016 – 83, uzavřená smlouva je svou podstatou smlouvou o smlouvě budoucí ve smyslu ustanovení § 50 a zák. č. 40/1964 Sb. (dále jen obč. zák.). Pokud byla dle ustanovení § 44 obč. zák. smlouva uzavřena dnem 15.11.2013, mohl se dle ustanovení odst. 2 § 50 a obč. zák. žalobce úspěšně domáhat nahrazení projevu vůle žalovaného nejpozději do 15.11.2014. Pokud tak neučinil, jeho právo zaniklo. Sluší se podotknout, že ani dle předložených Zásad by žalobci nevzniklo právo na převod nebytového prostoru automaticky doručením akceptace, ale až schválením jejich prodeje zastupitelstvem. I z tohoto důvodu by návrh žalobce nemohl být úspěšný. Hospodaření Městské části s majetkem jí svěřeným není předmětem soudního přezkumu, proto ani případné porušení zásad dobré správy na rozhodnutí soudu vliv mít nemohlo. Protože neexistuje zákonné ustanovení, které by soudu umožňovalo přezkoumávat platnost výběrového řízení, zamítl soud žalobu i v této části. Věcnou legitimaci v řízení o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není podle ustanovení § 80 o.s.ř., má ten, kdo je účasten právního vztahu nebo práva, o něž v řízení jde, nebo jehož právní sféry se právní vztah nebo právo týká. Určovací žaloba je preventivního charakteru a má místo jednak tam, kde její pomocí lze eliminovat stav ohrožení práva či nejistoty v právním vztahu a k odpovídající nápravě nelze dospět jinak, jednak v případech, v nichž určovací žaloba účinněji než jiné právní prostředky vystihuje obsah a povahu příslušného právního vztahu a jejím prostřednictvím lze dosáhnout úpravy, tvořící určitý právní rámec, který je zárukou odvrácení budoucích sporů účastníků. Tyto funkce určovací žaloby korespondují právě s podmínkou naléhavého právního zájmu; nelze-li v konkrétním případě očekávat, že je určovací žaloba bude plnit, nebude ani naléhavý právní zájem na takovém určení. Přitom příslušné závěry se vážou nejen k žalobě na určení jako takové, ale také k tomu, jakého konkrétního určení se žalobce domáhá. Jestliže žalobce nemá nárok na převod nebytových prostor, nesvědčí mu ve smyslu ustanovení § 80 o.s.ř. ani naléhavý právní zájem na žalovaném určení neplatnosti výběrového řízení.
7. O nákladech řízení soud rozhodl podle § 142 o.s.ř. a plně úspěšné žalované přiznal nárok na náhradu nákladů řízení spočívající v odměně advokáta vypočtenou dle vyhl. č. 177/1996 Sb. ve výši 37.860,- Kč (převzetí věci, vyjádření, účast u jednání soudu), 3x náhradě hotových výdajů advokáta stanovených paušální částkou 300,- Kč k úkomu dle vyhl. č. 177/96 Sb. tj. 900,- Kč, s připočtením 21% DPH ve výši 8.139,60 Kč dle ust. §137 odst. 3 o.s.ř.

#### Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů od doručení jeho písemného vyhotovení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

Nebude-li dobrovolně splněna povinnost uložená vykonatelným rozhodnutím, lze navrhnout soudní výkon rozhodnutí.

Praha 13. února 2018

JUDr. Andrea Borovičková, Ph.D., v.r.  
soudkyně

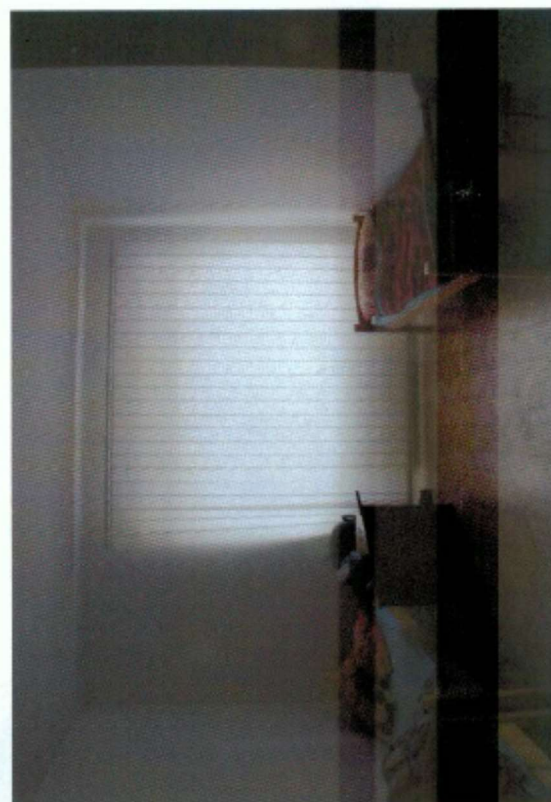
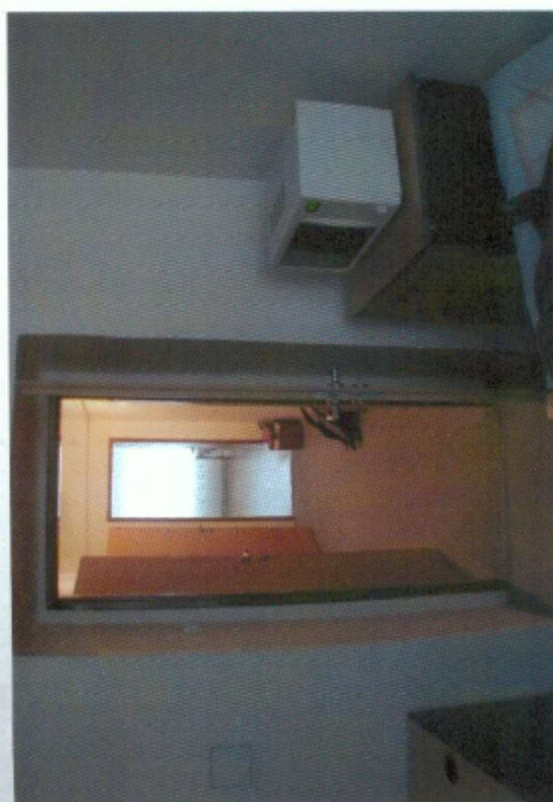
Shodn s prvopisem potvrzuje: Jarmila Knoblaurová

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 07.03.2018 a vykonatelnosti dne 13.03.2018.  
Připojení doložky provedla Jarmila Knoblaurová dne 24.04.2018.

Jarmila  
Knobla  
urová  
Digitální  
podpis Jarmila  
Knoblaurová  
Datum:  
2018.04.24  
095151-0700

Příloha č. 7- fotodokumentace nebytové jednotky

V Olšinách 906/12- NJ č. 906/01



**Hubníková Ivana (ÚMČ Praha 10)**

---

**Od:** Čermák Tomáš (ÚMČ Praha 10)  
**Odesláno:** středa 18. července 2018 10:39  
**Komu:** Hubníková Ivana (ÚMČ Praha 10)  
**Kopie:** Klogner Josef (ÚMČ Praha 10)  
**Předmět:** Stanovisko k vyhodnocení výběrového řízení, prodej pronajaté nebytové jednotky č. 906/01, V Olšínách 906/12

Dobrý den,  
K Vašemu dotazu sděluji, že nám není známa žádná změna v níže uvedeném nájemním vztahu týkajícím se NP č. 503 na adrese V Olšínách 906/12.

**Tomáš Čermák**

Referent referátu nebytových prostor  
Oddělení bytů a nebytových prostor  
Odbor bytů a nebytových prostor

Telefon: +420 267 093 485  
E-mail: [tomas.cermak@praha10.cz](mailto:tomas.cermak@praha10.cz)

Úřad městské části Praha 10  
Vršovická 1429/68  
101 38 Praha 10  
Web: [www.praha10.cz](http://www.praha10.cz)

---

**From:** Hubníková Ivana (ÚMČ Praha 10)  
**Sent:** Tuesday, July 17, 2018 9:00 AM  
**To:** Klogner Josef (ÚMČ Praha 10) <[Josef.Klogner@praha10.cz](mailto:Josef.Klogner@praha10.cz)>  
**Cc:** VED OBN Staněk Tomáš Mgr. (ÚMČ Praha 10) <[Tomas.Stanek@praha10.cz](mailto:Tomas.Stanek@praha10.cz)>; Minářů Helena Mgr. (ÚMČ Praha 10) <[Helena.Minaru@praha10.cz](mailto:Helena.Minaru@praha10.cz)>  
**Subject:** Stanovisko k vyhodnocení výběrového řízení, prodej pronajaté nebytové jednotky č. 906/01, V Olšínách 906/12

Dobrý den, ahoj  
v souvislosti s přípravou materiálu pro jednání RMČ „Návrh na vyhodnocení výběrového řízení na podání žádosti o odkup pronajaté nebytové jednotky č. 906/01, v domě V Olšínách 906/12, k.ú. Strašnice, Praha 10, kde oprávněný nájemce neakceptoval nejvyšší nabídku vítězného uchazeče“, Vás prosíme o písemné stanovisko, že u předmětné nebytové jednotky trvá nadále nájemní vztah (nájemce pan Mgr. Jindřich Schenk), není u ní evidována ani výpověď či něco jiného, co by směřovalo k jeho ukončení a nebrání nic k jejímu prodeji.

Děkuji za spolupráci,

**Ivana Hubníková**

Referent oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace  
Odbor majetkoprávní

Úřad městské části Praha 10