

Důvodová zpráva

Předmětem předloženého materiálu je projednání možnosti neuplatňovat zpětně předkupní právo ke stavbě garáže bez č. p./č. e. postavené na části pozemku parc. č. **2240/3**, o výměře **20,0 m²**, k. ú. **Vršovice**, obec **Praha** (*dále jen „Pozemek“*), v areálu garáží při ulici Křeslická, Praha 10. Existence garáže a vlastnická práva k ní nejsou zapsána v katastru nemovitostí.

Původní vlastník garáže pan [REDAKCE], trvale bytem U obecního dvora 802/8, Staré Město, 110 00 Praha 1, byl jejím vlastníkem až do **14. 10. 2021**, kdy ji prodal panu [REDAKCE]. Skutečnost, že u garáže došlo ke změně vlastnického práva, byla zjištěna až v měsíci červenci 2022, kdy pan [REDAKCE] v rámci vymáhání pohledávek, písemně reagoval na výzvu k úhradě dlužného nájemného za pronájem *Pozemku* pro rok 2022, o které byl upomenut. Z jeho písemné reakce vyplynulo, že již není vlastníkem této garáže a že tuto prodal panu [REDAKCE] za kupní cenu **590.000 Kč**. Informace pana [REDAKCE] o změně vlastnického práva ke garáži je jako **příloha č. 1** součástí předloženého materiálu, včetně kupní smlouvy na garáž.

Informace o pozemku je jako **příloha č. 2** součástí předloženého materiálu.

Nabídka předkupního práva ze strany pana [REDAKCE] původního vlastníka stavby garáže, nebyla učiněna. K problematice předkupního práva bylo panem Mgr. Tomášem Staňkem vypracováno právní stanovisko, které je jako **příloha č. 3** součástí předloženého materiálu, jehož přílohou je také stanovisko advokátní kanceláře PPS advokáti, s.r.o. k předkupnímu právu obecně. Z tohoto stanoviska je patrné, že uplatnění předkupního práva je možné využít u nového vlastníka nemovitosti i později, neboť ten ji nabyl od původního vlastníka v rozporu s předkupním právem.

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

V této souvislosti připomínáme, že:

- pokud by se MČ Praha 10 rozhodla pro zpětné uplatnění předkupního práva ke garáži, je nutné vzít v úvahu její další využití až do doby, než bude rozhodnuto o využití pozemku pod garáží a pozemků souvisejících, případně o využití celé lokality;
- stavebně technický stav garáže odpovídá jejímu stáří a v případě její koupě bude nutné ji opravit, udržovat a učinit kroky za účelem pronájmu garáže;
- vzájemné předkupní právo je rovněž mezi MČ Praha 10 a novým majitelem stavby zachováno;
- garáž je součástí bloku garáží; údržba může být ztížena i stavem sousedních přiléhajících garáží;
- dle interního dokumentu „Zásady hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10“ (QI 63-01-09, odst. 5.3.2) je minimální roční výše nájemného (v kategorii garáže a garážová stání) 800 Kč/m²/rok. Při této výši nájemného, pokud dojde k využití předkupního práva, se bude návratnost investice pohybovat ve lhůtě téměř 37 let (bez započtení časové hodnoty peněz a nákladů na údržbu).

S ohledem na výše uvedené, a v případě neuplatňování předkupního práva zpětně, bude s novým vlastníkem stavby garáže panem Kytnarem uzavřena smlouva o nájmu *Pozemku*, nebo bude požadováno vydání bezdůvodného obohacení za jeho užívání bez právního důvodu.

Předložený materiál byl projednán v Komisi majetkové a nebytových prostor Rady MČ Praha 10 dne 31. 8. 2022 (*dále jen „KMN“*). Stanovisko *KMN* je neuplatňovat zpětně předkupní právo ke stavbě garáže bez č. p./č. e. stojící na pozemku parc. č. 2240/3, k. ú. Vršovice, obec Praha.

Vyjádření OMP: Odbor majetkoprávní vzhledem k výši kupní ceny **590.000 Kč nedoporučuje** uplatnění předkupního práva zpětně, kdy se jedná o jeden izolovaný objekt v řadě. MČ Praha 10 zde nevlastní/nespravuje žádnou další stavbu v předmětném bloku garáží. Případná investice do nákupu by byla problematická bez konkrétní představy o efektivním využití nemovitosti, nehledě na reálně malou naději na budoucí odkup dalších garáží ve stavebním bloku. U všech doposud projednávaných nabídek předkupního práva ke stavbám garáží v lokalitě při ulici Křeslická, Praha 10, bylo stanovisko Komise majetkové a nebytových prostor Rady MČ Praha 10 konzistentní, tj. nesouhlasné.

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