

Důvodová zpráva

Dne 7. 2. 2013 vyhlásila MČ Praha 10 výběrové řízení s elektronickou aukcí na prodej nemovitostí „dům č. p. 180 s příslušenstvím a pozemků parc. č. 315, 316/1, 316/3 a 316/9, vše k. ú. Záběhllice“, tj. nemovitosti na adrese Záběhlická 180/59, Praha 10 (dále jen „Nemovitosti“) - viz příloha č. 1.

Jedním z podkladů výběrového řízení byl i znalecký posudek č. 2783-4.3/11 zpracovaný dne 30. 1. 2011. Uvedeným znaleckým posudkem byla určena obvyklá cena Nemovitosti částkou ve výši 7 981 000 Kč. Dále znalecký posudek uváděl, že obsahem posudku je bytový dům č. p. 180, pozemky parc. č. 316, 316/1, 316/3 a 316/9, garáže na části pozemku parc. č. 316/1 a na pozemku parc. č. 316/3, dále venkovní úpravy. Garáž tedy předmětem ocenění byla, nicméně nebyla vyčíslena jako samostatná položka – viz příloha č. 2.

Dne 6. 3. 2013, tj. ještě v průběhu výběrového řízení, vydala MČ Praha 10 doplňující informaci, ve které výslovně uvedla, že součástí prodeje je také stavba bez č. p./č. e., evidovaná v katastru nemovitostí na pozemku parc. č. 316/1, k. ú. Záběhllice, obec Praha (dále jen „Garáž“). Informace obsahovala také snímek katastrální mapy, na které je garáž vyšrafována zeleně. Garáž je součástí funkčního celku Nemovitostí a přístup k ní je možný pouze průjezdem přes stavbu č. p. 180 - viz příloha č. 3.

Na pozemku parc. č. 316/1, k. ú. Záběhllice, obec Praha, se nachází ještě další stavba bez č.p./č. e. (také garáž), která ale v době realizace výběrového řízení (a ani později v době uzavření kupní smlouvy) nebyla evidována v katastru nemovitostí a nebyla předmětem výběrového řízení. Na Příloze č. 3 vyšrafováno červeně.

Dne 24. 6. 2013 přijalo Zastupitelstvo MČ Praha 10 usnesení č. 18/20/2013, kterým mimo jiné schválilo vyhodnocení výběrového řízení a prodej Nemovitosti vítěznému účastníkovi výběrového řízení – společnosti Holder Group, a.s., IČO: 281 06 717, za nejvyšší nabídnutou cenu v rámci elektronické aukce ve výši 8.270.430 Kč. Nemovitosti přitom nebyly v uvedeném usnesení specifikovány shodně se specifikací uvedenou ve vyhlášení výběrového řízení (viz příloha č. 1, č. 3 a č. 4). V daném usnesení ZMČ nebyla uvedena stavba bez č. p./č. e. nacházející se na pozemku parc. č. 316/1, k. ú. Záběhllice, obec Praha.

Dne 30. 8. 2013 uzavřela MČ Praha 10 s Holder Group, a. s. kupní smlouvu, ve které byl předmět prodeje specifikován jako „budova č.p. 180, pozemky parc. č. 315, 316/1, 316/3 a 316/9. Garáž (tedy stavba bez č. p./č. e. evidovaná v katastru nemovitostí na pozemku parc. č. 316/1, k. ú. Záběhllice) nebyla do kupní smlouvy zahrnuta – viz příloha č. 5.

Návrh na vklad vlastnického práva do evidence katastru nemovitostí, na jehož základě mělo být zapsáno vlastnické právo společnosti Holder Group, a.s. do KN ale Garáž zahrnoval. Katastrální úřad nicméně vklad vlastnického práva kupujícího ke Garáži nepovolil, a to s odkazem na text kupní smlouvy.

Garáž tedy zůstala ve vlastnictví hl. m. Prahy, se svěřenou správou MČ Praha 10, zatímco pozemek pod Garáží (dnes označen parc. č. 316/10, k. ú. Záběhllice, obec Praha) je vlastnictví společnosti I. Kamenická Real Estate, s.r.o., která jej spolu s Nemovitostmi nabyla od společnosti Holder Group, a.s. do svého vlastnictví.

Společnost 1. Kamenická Real Estate s.r.o. již několik let usiluje o dořešení situace, resp. domáhá se nápravy chyby v kupní smlouvě a dodatečného převodu Garáže do jejího vlastnictví s tím, že považuje kupní cenu za Garáž již zaplacenou v rámci kupní ceny zaplacené při výběrovém řízení.

Řešením by bylo uzavřít se společností 1. Kamenická Real Estate s.r.o. samostatnou kupní smlouvu, jejímž předmětem bude Garáž.

Dne 12. 11. 2024 byl zpracován znalecký posudek č. 90063/2024, podle kterého aktuální cena obvyklá Garáže činí **1.020.000 Kč** (Příloha č. 6).

Protože v původním znaleckém posudku č. 2783-4.3/11 ze dne 30. 1. 2011 nebyla cena Garáže samostatně uvedena, zadal OMP také zpracování znaleckého posudku k určení ceny obvyklé Garáže podle stavu ke dni 30. 8. 2013, tj. ke dni uzavření původní kupní smlouvy. Znalecký posudek byl zpracován dne 16. 11. 2024 pod č. 90067/2024 s tím, že obvyklá cena Garáže ke dni 30. 8. 2013 činila **330 770 Kč** (Příloha č. 7).

Společnost 1. Kamenická Real Estate s.r.o. navrhuje uzavření dohody o narovnání a úplatný převod stavby bez č. p. /č. e. na pozemku parc. č. 316/10, k. ú. Záběhlce, obec Praha, za cenu **500.000 Kč**. Tato částka představuje sumu, která bude zaplacená navíc nad již zaplacenou kupní cenu z roku 2013. Částka pokrývá inflaci od doby nabytí souboru nemovitostí společností Holder Group, a.s. do dnešní doby.

Stanovisko OMP: OMP doporučuje uzavřít se společností 1. Kamenická Real Estate s.r.o. dohodu o narovnání a úplatný převod stavby bez č. p. /č. e. na pozemku parc. č. 316/10, k. ú. Záběhlce, obec Praha, za cenu **500.000 Kč**.

Stanovisko KMN: Komise souhlasí s návrhem na schválení uzavření dohody o narovnání a úplatný převod nemovitosti bez č. p./č. e. na pozemku parc. č. 316/10, k. ú. Záběhlce, obec Praha, za cenu **500.000 Kč**.