

Důvodová zpráva

Společnost Břevnov ALFA, s.r.o., IČO: 289 90 064, se sídlem Kolínská 1686/13, 130 00 Praha 3 - Vinohrady, je vlastníkem stavby garáže, budovy bez č. p./č. e., nezapsané v katastru nemovitostí, k. ú. Vršovice, obec Praha (*dále jen jako „Garáž“*). Garáž o velikosti cca 19 m² stojí na pozemku parc. č. 2239/1 o výměře 2518 m², druh pozemku ostatní plocha, LV č. 1035, k. ú. Vršovice, obec Praha, ve vlastnictví hl. m. Prahy, ve svěřené správě MČ Praha 10. *Garáž* je součástí souboru garáží Křeslická, Praha 10.

Společnost Břevnov ALFA, s.r.o., zastoupená Mgr. Petrem Macákem, advokátem, se dokumentem „Nabídka ke koupi nemovité věci – k uplatnění předkupního práva“, doručeného dne 29. 8. 2025, obrátila na MČ Praha 10 s nabídkou k uplatnění předkupního práva dle ust. § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Součástí podání je i Kupní smlouva ze dne 25. 8. 2025. Kupní cena stavby uvedená v kupní smlouvě činí 364.000,00 Kč. Nabídka předkupního práva s Kupní smlouvou jsou jako *příloha č. 1* součástí předloženého materiálu.

Dle dokumentace s názvem „Koncepce nakládání s pozemky a stavbami ve správě MČ Praha 10“ projednané a odsouhlasené Komisí územního rozvoje Rady MČ Praha 10 dne 7. 6. 2017, která je součástí předloženého materiálu jako jeho *příloha č. 2*, se v této lokalitě jedná o pozemky strategického významu, tedy pozemky, kde je ucelená majetková struktura žádoucí pro jejich budoucí koncepční rozvoj s doporučením případného využití předkupního práva v této lokalitě.

V této souvislosti připomínáme, že:

- pokud by se MČ Praha 10 rozhodla využívat postupně předkupního práva k jednotlivým garážím, je nutné vzít v úvahu jejich další využití až do doby, než bude rozhodnuto o využití pozemků pod garážemi a pozemků souvisejících, případně o využití celé lokality;
- stavebně technický stav garáže odpovídá jejímu stáří, v případě její koupě bude nutné ji opravit, udržovat a učinit kroky za účelem pronájmu garáže;
- vzájemné předkupní právo je rovněž mezi MČ Praha 10 a případným budoucím novým majitelem stavby;
- garáž je součástí bloku garáží; 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 cca 24 let (bez započtení časové hodnoty peněz a nákladů na údržbu).

Informace o pozemku je uvedena v *příloze č. 3* předloženého materiálu.

Vyjádření OMP: OMP nedoporučuje využití předkupního práva. Jedná se o jeden izolovaný objekt v řadě garáží. MČ Praha 10 nevlastní/nespravuje žádnou další stavbu v předmětném bloku garáží. 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.

Stanovisko OŽD: viz výňatek z dokumentu Koncepce nakládání s pozemky a stavbami ve správě MČ Praha 10 odsouhlasené KÚR dne 7. 6. 2017 (viz *příloha č. 2* předloženého materiálu).