

Důvodová zpráva

MČ Praha 10 odprodala, v rámci privatizace domovního fondu budovy č. p. 1847 a č. p. 1848 v k. ú. Strašnice, obec Praha. Kupní smlouva byla uzavřena dne 18. 11. 1996 s právními účinky vkladu do katastru nemovitostí 27. 1. 1997. Současně s kupní smlouvou byla uzavřena smlouva o nájmu pozemků parc. č. 2822/4, parc. č. 2822/5 a parc. č. 2822/6 v k. ú. Strašnice, obec Praha, ze dne 18. 11. 1996.

Původní právnická osoba Bytové družstvo Sečská 5 + 7, zastoupené předsedou družstva Milanem Holcem, požádalo dopisem ze dne 18. 12. 2007 o odkoupení pozemků parc. č. 2822/4, parc. č. 2822/5 a parc. č. 2822/6 v k. ú. Strašnice, obec Praha, tím družstvo splnilo podmínku pro možnost odkoupení pozemků vymezených do celku č. 193 v k. ú. Strašnice, obec Praha, dle „Zásad pro prodej pozemků souvisejících s I až XII. etapou privatizace“.

Dne 24. černa 2014 oznámil předseda družstva Milan Holec, že prohlášením vlastníka budovy byly domy č. p. 1847 a č. p. 1848 v k. ú. Strašnice, obec Praha, rozděleny na jednotky a vzniklo Společenství pro dům Sečská 1847 a 1848, Praha 10. Následně byly práva a povinnosti pronajatých pozemků převedeny z Bytového družstva Sečská 5 + 7 na Společenství vlastníků 1847 a 1848, Praha 10, IČO 283 95 43, se sídlem Praha 10, Sečská 1847, PSČ 100 00.

Dopisem ze dne 3. 8. 2015 požádalo Společenství vlastníků 1847 a 1848, Praha 10, IČO 283 95 43, o odkoupení pozemků vymezených do celku č. 193 v k. ú. Strašnice obec Praha. S ohledem na sdělení Oddělení činností vlastníka a prodeje nemovitého majetku MHMP ze dne 16. 2. 2015, že na PK parcela 2832 v k. ú. Strašnice, obec Praha, byl uplatněn restituční nárok, a dle sdělení Pozemkového úřadu nebylo dosud o restituci rozhodnuto, nemohly být pozemky vymezené do pozemkového celku odprodány.

Po dokončení restitučního nároku na PK parcela 2832 byl pozemek předán do vlastnictví hl. m. Prahy s tím, že část pozemků z pozemkového celku č. 193 byla svěřena do správy MČ Praha 10. Jedná se o pozemky parc. č. 2822/5, parc. č. 2822/6, parc. č. 2822/4, 2838/88, 2838/87 v k. ú. Strašnice, obec Praha, které jsou navrženy k prodeji vlastníkům jednotek zapsaným na LV č. 11631 v k. ú. Strašnice, obec Praha, a to v 1. etapě prodeje dle „Zásad“. Pozemek parc. č. 2838/75 k. ú. Strašnice, obec Praha, nebyl dosud svěřen do správy MČ Praha 10 a jeho část bude navržena k prodeji ve 2. etapě společně s částí pozemku parc. č. 2838/76 k. ú. Strašnice, obec Praha, po jejich svěřením do správy MČ Praha 10.

V souvislosti s výše uvedenými skutečnostmi byl vypracován geometrický plán č. 4948-82/2023, kterým byly odděleny pozemky parc. č. 2838/127 z pozemku parc. č. 2838/75 a pozemek parc. č. 2838/128 z pozemku parc. č. 2838/76, vše v k. ú. Strašnice, obec Praha. Představenstvo výboru Společenství vlastníků Sečská 1847 a 1848, Praha 10 požádalo dopisem ze dne 3. 2. 2023 o odkoupení pozemků z pozemkového celku č. 193 k. ú. Strašnice, obec Praha a má zájem odkoupit pozemky po etapách, tak jak jsou uvedeny v tabulce.

Společně s kupní smlouvou na pozemky z 1. etapy prodeje bude uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní na pozemky z 2. etapy prodeje dle geometrického plánu č. 4948-82/2023 ze dne 31. 7. 2023.

Součástí vymezeného celku č. 193 jsou následující pozemky v k. ú. Strašnice, obec Praha:

1. etapa prodeje :									
Katastrální území	Složení celku	Druh pozemku	Využití pozemku	Parcela číslo	Vlastnictví	Výměra (m2)	Jednotková cena(Kč/m2)	Cena	Poznámka
Strašnice	zastavěná plocha	zastavěná plocha a nádvoří	budova č.p. 1847	2822/5	Hl.m	331	1 700	562 700 Kč	
		zastavěná plocha a nádvoří	budova č.p. 1848	2822/6		330	1 700	561 000 Kč	
	související plocha	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	2838/4		217	1 700	368 900 Kč	
		zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	2822/3		181	1 700	307 700 Kč	
		ostatní plocha	zeleň	2838/88		39	250	9 750 Kč	
		ostatní plocha	zeleň	2838/87		2	250	500 Kč	
		Zastavěná plocha celkem :				1059		1 800 300 Kč	
Ostatní plocha -zeleň celkem :				41		10 250 Kč			
1. etapa - CENA CELKEM :						1 810 550 Kč			
2. etapa prodeje - SoSB									
Katastrální území	Druh pozemku	Využití pozemku	Parcela číslo	Celková výměra	Oddělený pozemek parc. číslo dle GP	Výměra (m2)	Jednotková cena (Kč/m2)	Cena	Poznámka
Strašnice	ostatní plocha	zeleň	2838/75	1091	2838/127	219	250	54 750 Kč	hl.m.Praha, dle GP č. 4948-82/2023
	ostatní plocha	zeleň	2838/76	319	2838/128	80	250	20 000 Kč	
2. etapa CENA CELKEM :						299		74 750 Kč	
1. a 2. etapa CELKEM :									
Zastavěná plocha celkem :						1059		1 810 550 Kč	
Související ostatní plocha celkem :						340		74 500 Kč	
CENA CELKEM :								1 885 050 Kč	

Cena se řídí „Zásadami pro prodej pozemků souvisejících s I. – XII. etapou privatizace“ v aktuálním znění dle usnesení ZMC Praha 10, č. 11/15/2016 ze dne 17. 6. 2016.

Odůvodnění odchylky od ceny obvyklé
dle ustanovení § 36 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze

MČ Praha 10 prodala bytové domy družstvům v rámci I. – XII. dávky privatizace převážně v letech 1993 až 1998. Pozemky zastavěné a související, jež zůstaly ve správě MČ Praha 10, byly družstvům dány do nájmu a následně byl schválen obecný způsob jejich budoucího prodeje:

V roce 2007 schválilo ZMČ Praha 10 usnesením č. 4/23/2007 ze dne 25. 9. 2007 „Zásady pro prodej pozemků souvisejících s I. – XII. etapou privatizace“ (dále jen „Zásady“), na základě, kterých bylo přistoupeno k prodeji souborů pozemků zastavěných zprivatizovanými domy ve vlastnictví družstev (později vlastníků jednotek) a pozemků funkčně souvisejících s těmito domy (označených dle těchto Zásad jako pozemkové celky). Cena souvisejících pozemků byla Zásadami stanovena minimálně ve výši 250 Kč/m², pozemky zastavěné jsou dle Zásad prodávány za cenu dle cenové mapy hl. m. Prahy platné v roce 2004.

Přestože Zásady byly následně několikrát měněny, shora uvedený způsob pro stanovení ceny je ze strany MČ Praha 10 stále dodržován a je tedy nepřetržitě součástí Zásad až do dnešního dne. K prodeji některých pozemků, které jsou předmětem stále probíhající privatizace, dochází až nyní z důvodu nemožnosti právní dispozice s tímto majetkem (restituce, majetková vypořádání...).

Určená kupní cena tohoto obecního majetku je transparentní a prostá jakékoli diskriminace, resp. nedůvodného nerovného zacházení s různými žadateli, to zejména z důvodu toho, že ke schválení prodeje došlo v roce 2007 a pokud by byla cena nyní navýšena, mohlo by se jednat o porušení těchto zásad.

S ohledem na výše uvedené a vzhledem k době, ve které byla privatizace zahájena, a také za účelem dodržení rovného přístupu ke všem žadatelům, jsou nyní předmětné nemovité věci prodávány za jinou cenu, než je jejich cena v místě a čase obvyklá.

Prodej pozemků z vymezeného celku č. 193 byl odsouhlasen KÚR dne 16. 4. 2008.

Stanovisko OMP: Doporučuje prodej pozemků z pozemkového celku č. 193 parc. č. 2822/5, parc. č. 2822/6, parc. č. 2822/4, parc. č. 2822/3, parc. č. 2838/88 a parc. č. 2838/87 v k. ú. Strašnice, obec Praha vlastníkům zapsaným na LV č. 11631 k. ú. Strašnice, obec Praha a doporučuje uzavření Smlouvy o budoucí kupní smlouvě na oddělenou část pozemků parc. č. 2838/75 a parc. č. 2838/76 v k. ú. Strašnice, obec Praha dle „Zásad“.

Stanovisko KMN: souhlasí s prodejem pozemků z pozemkového celku č. 193, parc. č. 2822/5, parc. č. 2822/6, parc. č. 2822/4, parc. č. 2822/3, parc. č. 2822/88 a parc. č. 2838/87, v k. ú. Strašnice, obec Praha vlastníkům zapsaným na LV č. 11631 v k. ú. Strašnice, obec Praha, a doporučuje uzavření Smlouvy o budoucí kupní smlouvě na oddělenou část pozemků parc. č. 2838/75 a parc. č. 2838/76 v k. ú. Strašnice, obec Praha dle „Zásad“.

Záměr na prodej pozemkového celku č. 193, tedy pozemků parc. č. 2822/5, parc. č. 2822/6, parc. č. 2822/4, parc. č. 2822/3, parc. č. 2838/88 a parc. č. 2838/87 a pozemků parc. č. 2838/127 a parc. č. 2838/128 oddělených GP č. 4948-82/2023 z pozemků parc. č. 2838/75 a parc. č. 2838/76, vše v k. ú. Strašnice, obec Praha k. ú. Strašnice, obec Praha byl vyvěšen na úřední desce od 9. 4. 2025 do 24. 4. 2025,