Důvodová zpráva

Pan [redacted], je vlastníkem stavby garáže, budovy bez č. p./č. e., nezapsané v katastru nemovitostí, obec Praha *(dále jen jako „Garáž")*. *Garáž* stojí na pozemku parc. č. 2239/56, LV č. 1035, k. ú. Vršovice, obec Praha, druh pozemku ostatní plocha, o výměře 18,0 m^2, ve vlastnictví hl. m. Prahy, ve svěřené správě MČ Praha 10. *Garáž* je součástí souboru garáží Křeslická, Praha 10.

Pan [redacted] se dokumentem „Nabídka k uplatnění předkupního práva" ze dne 10. 2. 2026 obrátil 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 6. 2. 2026. Kupní cena stavby uvedená v kupní smlouvě činí 490.000,00 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/m^2/rok. Při této výši nájemného, pokud dojde k využití předkupního práva, se bude návratnost investice pohybovat ve lhůtě více jak 34 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*).

Stanovisko KMN: Komise nesouhlasí s využitím předkupního práva ke stavbě bez č. p./č. e., nezapsané v KN, ve vlastnictví pana [redacted], postavené na pozemku parc. č. 2239/56, o výměře 18,0 m^2, k. ú. Vršovice, obec Praha, druh pozemku ostatní plocha, ve vlastnictví hl. m. Prahy, ve svěřené správě MČ Praha 10, za kupní cenu 490.000 Kč (*viz* ***příloha č. 4*** *předloženého materiálu*).