MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3

Zastupitelstvo městské části

U S N E S E N Í

č. 379

ze dne 15.03.2022

Prodej části spoluvlastnického podílu k pozemku parc.č. 2771, vedeného na LV č. 16042 pro k.ú. Žižkov, obec Praha, Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, o velikosti id. 9873/282960, vlastníkům jednotek vymezeným v domě č.p. 2619, umístěném na pozemku parc.č. 2771, ul. Luční 17, Praha 3, kterým nebyl dosud převeden podíl k pozemku

Zastupitelstvo městské části

I. b e r e n a v ě d o m í

1. výňatek ze zápisu z jednání Výboru pro majetek ZMČ ze dne 4.10.2021, který je přílohou tohoto usnesení

II. s c h v a l u j e

1. prodej části spoluvlastnického podílu k pozemku parc.č. 2771, vedeného na LV č. 16042 pro k.ú. Žižkov, obec Praha, Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, o velikosti id. 9873/282960, a to rozděleného dle podílů vážících se k níže uvedeným jednotkám vymezeným v domě č.p. 2619, umístěném na pozemku parc.č. 2771, ul. Luční 17, Praha 3, následovně:
   1.1. spoluvlastnický podíl k pozemku parc.č. 2771, o velikosti id. 4003/282960, vážící se k bytové jednotce č. XXXXXX, vymezené v domě č.p. 2619, ul. Luční 17, Praha 3, bude prodán vlastníkovi této jednotky, vedenému v katastru nemovitostí na LV č. XXXX pro k.ú. Žižkov, obec Praha, Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, za kupní cenu stanovenou dohodou ve výši 28 350 Kč

   1.2. spoluvlastnický podílu k pozemku parc.č. 2771, o velikosti id. 5870/282960, vážící se k bytové jednotce č. XXXXXXX, vymezené v domě č.p. 2619, ul. Luční 17, Praha 3, bude prodán vlastníkovi této jednotky, vedenému v katastru nemovitostí na LV č. XXXX pro k.ú. Žižkov, obec Praha, Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, za kupní cenu stanovenou dohodou ve výši 41 580 Kč

III. u k l á d á

1. Janu Maternovi, uvolněnému členu rady
   1.1. podepsat kupní smlouvy schválené radou MČ

Jiří Ptáček
starosta městské části

Praha

Městská část Praha 3
Úřad městské části
Výbor pro majetek Zastupitelstva městské části

Výňatek ze zápisu z jednání výboru pro majetek ZMČ ze dne 4.10.2021

Ad 7)
Prodej zbývajících spoluvlastnických podílů na pozemcích pod bytovými domy, které byly v 90. letech převáděny do vlastnictví bytových družstev.
MČ P3 vykonává svěřenou správu ke spoluvlastnickým podílům na pozemcích pod bytovými domy, které byly v 90. letech převáděny jako celek do vlastnictví jednotlivých bytových družstev. Tyto domy byly převáděny z majetku státu bez pozemků, neboť ty byly ve vlastnictví hl. m. Prahy, ve svěřené správě MČ P3. Následně byly nabízeny k převodu jednotlivým vlastníkům jednotek v předmětných domech, a to dle velikosti spoluvlastnických podílů vedených k jednotlivým jednotkám vedeným v katastru nemovitostí.
Vzhledem k problematice převodů, ať už z důvodu nedořešených dědických řízení, přeprodávání jednotek, či případných soudních sporů, nedošlo do dnešní doby k převodu některých zbývajících spoluvlastnických podílů k pozemkům, vážícím se k jednotlivým bytovým či nebytovým jednotkám.
Jedná se o bytové domy:
Křivá 2157/7 - 2 jednotky, podíl k pozemku parc.č. 2795, k.ú. Žižkov, o velikosti id. 541/8638
Křivá 2625/9, 2626/11 – 1 jednotka, podíl k pozemku parc.č. 2791/2, k.ú. Žižkov, o velikosti id. 672/17113 a k pozemku parc.č. 2794/2, k.ú. Žižkov, o velikosti id.672/17113
U Kněžské louky 2675/10 – 1 jednotka, podíl k pozemku parc.č. 2797, k.ú. Žižkov, o velikosti id. 611/9717
Luční 2619/17 – 3 jednotky, podíl k pozemku parc.č. 2771, k.ú. Žižkov, o velikosti id. 16037/282960
V minulosti byly takovéto spoluvlastnické podíly převáděné v souladu s usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 45/37 ze dne 12. 9. 2002, podle kterého byla cena za prodej zastavěných pozemků do vlastnictví majitelů staveb postavených v rámci legislativní družstevní bytové výstavby, platné do roku 1991, se státní finanční, úvěrovou a jinou pomocí, stanovena ve výši 15% z ceny dle cenové mapy platné pro rok 2002, maximálně však 350 Kč/m2.
Na základě právního stanoviska Odboru legislativního a právního MHMP ze dne 2.6.2017 již výše citované usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy řešící postup hl. m. Prahy při prodejích pozemků zastavěných stavbami, není pro městské části hl. m. Prahy závazné. Jak ze stanoviska dále vyplývá, musí městské části při sjednávání kupní ceny respektovat § 36 odst. 2. zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění, tzn., že při sjednání kupní ceny nižší než v místě a čase obvyklé bude nezbytné odchylku zdůvodnit.
Z důvodu nutnosti narovnání majetkoprávních vztahů k výše uvedeným podílům na pozemcích ve správě MČ P3, bude cena obvyklá předmětných podílů stanovena znaleckým posudkem a podíly budou nabídnuty k prodeji jednotlivým vlastníkům jednotek, k nimž se předmětné podíly na pozemku váží, a které jsou zapsané v katastru nemovitostí.
„Výbor pro majetek MČ P3 doporučuje RMČ P3 schválit záměr prodeje zbývajících spoluvlastnických podílů k pozemkům parc.č. 2795, parc.č. 2791/2, parc.č. 2794/2, parc.č. 2797 a parc.č. 2771, vše v k.ú. Žižkov, které má MČ P3 ve svěřené správě, a dále doporučuje ZMČ P3 schválit prodej těchto spoluvlastnických podílů jednotlivým vlastníkům jednotek vedeným v katastru nemovitostí, k nimž se uvedené spoluvlastnické podíly váží, a to za cenu obvyklou, stanovenou dle znaleckého posudku.“

Hlasování: pro 5
proti 0
zdržel se 1 (Ing. Zdeněk Řeřicha)

Důvodová zpráva

Zpracoval: Odbor majetku

MČ P3 vykonává svěřenou správu ke spoluvlastnickým podílům na pozemcích pod bytovými domy, které byly v 90. letech převáděny jako celek do vlastnictví jednotlivých bytových družstev. Tyto domy byly převáděny z majetku státu bez pozemků, neboť ty byly ve vlastnictví hl. m. Prahy, ve svěřené správě MČ P3. Následně byly nabízeny k převodu jednotlivým vlastníkům jednotek v předmětných domech, a to dle velikosti spoluvlastnických podílů vedených k jednotlivým jednotkám vedeným v katastru nemovitostí.Vzhledem k problematice převodů, ať už z důvodu nedořešených dědických řízení, přeprodávání jednotek, či případných soudních sporů, nedošlo do dnešní doby k převodu některých zbývajících spoluvlastnických podílů k pozemkům, vážícím se k jednotlivým bytovým či nebytovým jednotkám.Jedná se mimo jiné o bytový dům č.p. 2619, ul. Luční 17, v jehož případě nebyly dosud převedeny spoluvlastnické podíly ke třem bytovým jednotkám č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ke kterým se váže zbývající spoluvlastnický podíl k pozemku parc.č. 2771 v k.ú. Žižkov, o velikosti id. 16037/282960, vedený na LV č. 16042 pro k.ú. Žižkov, obec Praha, Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, s vlastnickým právem pro hl. m. Prahu, se svěřenou správou MČ Praha 3.V minulosti byly takovéto spoluvlastnické podíly převáděné v souladu s usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 45/37 ze dne 12. 9. 2002, podle kterého byla cena za prodej zastavěných pozemků do vlastnictví majitelů staveb postavených v rámci legislativní družstevní bytové výstavby, platné do roku 1991, se státní finanční, úvěrovou a jinou pomocí, stanovena ve výši 15% z ceny dle cenové mapy platné pro rok 2002, maximálně však 350 Kč/m2. Na základě právního stanoviska Odboru legislativního a právního MHMP ze dne 2.6.2017 již výše citované usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy řešící postup hl. m. Prahy při prodejích pozemků zastavěných stavbami, není pro městské části hl. m. Prahy závazné. Jak ze stanoviska dále vyplývá, musí městské části respektovat při sjednávání kupní ceny § 36 odst. 2. zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění, tzn., že při sjednání kupní ceny nižší než v místě a čase obvyklé bude nezbytné odchylku zdůvodnit.
Výbor pro majetek MČ P3 doporučil dne 4.10.2021 RMČ P3 schválit záměr prodeje zbývajících spoluvlastnických podílů k pozemkům parc.č. 2795, parc.č. 2791/2, parc.č. 2794/2, parc.č. 2797 a parc. č. 2771, vše v k.ú. Žižkov, které má MČ P3 ve svěřené správě, a dále doporučil ZMČ P3 schválit prodej těchto spoluvlastnických podílů jednotlivým vlastníkům jednotek vedeným v katastru nemovitostí, k nimž se uvedené spoluvlastnické podíly váží, a to za cenu obvyklou, stanovenou dle znaleckého posudku.
Na základě znaleckého posudku č. 1061-56/2021 byla stanovena cena obvyklá spoluvlastnických podílů k pozemku parc.č. 2771 v k.ú. Žižkov, a to v poměru k jednotlivým jednotkám takto:
K podílu o velikosti id. 4003/282960, vážícímu se k bytové jednotce č. XXXXXX ve výši 28 350 Kč.
K podílu o velikosti id. 5870/282960, vážícímu se k bytové jednotce č. XXXXXXX ve výši 41 580 Kč.
K podílu o velikosti id. 6164/282960, vážícímu se k bytové jednotce č. XXXXXXX ve výši 43 660 Kč.
Záměr prodeje spoluvlastnických podílů mimo jiné i k pozemku parc.č. 2771 v k.ú. Žižkov byl schválen usnesením RMČ P3 č. 805 ze dne 3.11.2021 a v souladu se zákonem o hl. m. Praze vyvěšen na úřední desce od 9.11.2021 do 25.11.2021.
Protože se stanovenou výší kupní ceny souhlasí pouze vlastníci bytových jednotek č. XXXXXXXXXXXXXXXX, zůstane tak po převedení podílů vážících se k těmto dvěma jednotkám, ve svěřené správě MČ P3 ještě zbývající podíl vážící se k bytové jednotce č. XXXXXXX. S tímto vlastníkem stále probíhají jednání.Na základě výše uvedeného je ZMČ P3 předkládán tento materiál k projednání.