

Záznam č. 4

z jednání Komise majetkové pro bytové a nebytové prostory Rady MČ Praha 4 ze dne 6. 5. 2015

Přítomni: dle prezenční listiny

Program jednání:

Záměr prodeje pozemku parc. č. X v k. ú. Michle, Praha 4, zahrada o výměře 175 m².

O záměru prodeje uvedeného pozemku jednala Rada MČ Praha 4 na zasedání dne 20. 2. 2015, v této věci však nebylo vydáno žádné usnesení. Na základě pokynu p. starosty je Komisi majetkové pro bytové a nebytové prostory, jako poradnímu orgánu Rady MČ Praha 4, předkládána žádost o doporučení k výběru zájemce a postupu prodeje.

Pozemek parc. č. X je souvisejícím s pozemkem parc. č. X, k. ú. Michle, zastavěným bytovým domem č. p. X, ul. Na Úlehli X, k. ú. Michle. Dům č. p. X i zastavěný pozemek parc. č. X byly prodány ve 2. vlně privatizace bytového fondu v roce 1996 společností X, v roce 2008 došlo k rozdělení na jednotky a nyní je tedy dům a zastavěný pozemek ve vlastnictví fyzických osob – vlastníků jednotek.

Pozemek parc. č. X, k.ú. Michle je oplocen a užíván jako zahrada obyvateli přilehlého domu a pro MČ Praha 4 je nevyužitelný a nepotřebný. Oplocení zahrady bylo prodáno spolu s domem a zastavěným pozemkem v rámci privatizace, je tedy ve vlastnictví vlastníků jednotek.

Dle stanoviska OKAS (oddělení pozemků, územního rozvoje a památkové péče) se pozemek parc. č. X v k. ú. Michle nachází v území funkčně vymezeném jako čistě obytné a v území se zvýšenou ochranou zeleně. Z hlediska územního rozvoje MČ Praha 4 je výše uvedený pozemek nezastavitelný.

S vlastníky jednotek bylo o prodeji pozemku jednáno již v roce 2012, prodej byl zveřejněn na úřední desce MČ Praha 4 za cenu dle cenové mapy hl. m. Prahy v roce 2012, tj. ve výši 525.000,- Kč. Vlastníci jednotek podali 19. 9. 2012 svoji nabídku k odkoupení pozemku, avšak před podpisem smlouvy nesouhlasili s výší kupní ceny. Na pronájem pozemku nebyla uzavřena nájemní smlouva, z tohoto důvodu bylo účtováno bezdůvodné obohacení za užívání. Vlastníci jednotek částku bezdůvodného obohacení za užívání pozemku bez právního důvodu řádně uhradili. V srpnu roku 2014 vlastníci jednotek zájem o odkoupení pozemku projeví znovu. Vzhledem ke skutečnosti, že pozemek je nezastavěný, jedná se o zahradu za bytovým domem, bylo zadáno vyhotovení znaleckého posudku o ceně v místě a čase obvyklé. Dle znaleckého posudku je cena pozemku stanovena na 157.500,- Kč, tj. 900,- Kč/m². Cenová mapa hl. m. Prahy pro rok 2014 byla ve výši 3.000,- Kč/m², ve stejné výši je i pro rok 2015.

Záměr prodeje pozemku byl zveřejněn na úřední desce MČ Praha od 1. 12. 2014 do 6. 1. 2015, za minimální cenu 157.500,- Kč. V tomto termínu byly doručeny 2 nabídky:

1. vlastníci jednotek v domě X, k.ú. Michle – nabídli cenu **157.500,- Kč**,
2. Ing. M. B. – nabídl cenu **161.000,- Kč**.

Žadatelé – vlastníci jednotek v bytovém domě ve své nabídce uvedli, že mají zájem, aby uvedený pozemek i nadále sloužil jako zahrada obyvatelům přilehlého domu.

Žadatel Ing. B. nemá vlastnický vztah k žádnému ze souvisejících pozemků ani není vlastníkem žádné bytové jednotky v domě č. p. X či v přilehlých domech. Ing. B. telefonicky OOM sdělil, že má také zájem na zachování zahrady. Vzhledem k tomu, že oplocení je ve vlastnictví vlastníků jednotek, neměl by Ing. B. v případě odkoupení pozemku parc. č. X zajištěn na pozemek přístup.

Žadatelé – vlastníci jednotek svoji nabídku podali ve výši minimální nabídkové ceny uvedené ve zveřejněném záměru (tj. 157.500,- Kč), což je cena v čase a místě obvyklá.

Žadatel - Ing. B. podal nabídku o 3.500,- Kč vyšší (tj. 161.000,- Kč), což je v celkové kupní ceně minimální rozdíl.

Dle názoru odboru právního minimální rozdíl v nabídkové ceně a to, že vlastníci jednotek v bytovém domě zahradu udržují a platili za její užívání, svědčí při výběru žadatele v jejich prospěch.

V případě, že nebude vybrán žádný zájemce o prodej pozemku a bude znovu zveřejněn záměr prodeje – bude ve zveřejněném záměru uvedena formální náležitost žádosti, tj. záměr zájemce na využití předmětu prodeje a informace o tom, že oplocení je ve vlastnictví jiného vlastníka, což bylo v prvním zveřejnění záměru prodeje opomenuto.

Závěr:

Vzhledem ke shora uvedeným skutečnostem se nabízejí tři varianty postupu:

1. doporučit jako zájemce o koupi pozemku parc. č. X, k. ú. Michle vlastníky jednotek v domě Na Úlehli X, k.ú. Michle, Praha 4, za nabídnutou cenu 157.500,- Kč,
2. doporučit jako zájemce o koupi pozemku parc. č. 1982, k. ú. Michle Ing. M. B. za nabídnutou cenu 161.000,- Kč,
3. nedoporučit žádného zájemce o koupi pozemku parc. č. X, k. ú. Michle a záměr prodeje znovu zveřejnit na úřední desku.

Komise majetková pro bytové a nebytové prostory Rady MČ Praha 4 doporučuje: postupovat dle varianty 1, neb varianta 2 odporuje dle názoru komise etickým normám a k variantě 3 není žádný reálný důvod.

Komise rovněž doporučuje Radě MČ P4 ustanovit pravidla pro prodej souvisejících pozemků tak, aby nebyl dán prostor případným spekulacím a rozbití pozemku jako funkčního celku. Cenová nabídka zájemců by v takovém případě neměla být rozhodujícím kritériem.

Jednání Komise majetkové pro bytové a nebytové prostory Rady MČ Praha 4 konané dne 6. 5. 2015 bylo ukončeno v 16:45. hodin.

Pro další jednání komise byl stanoven termín: příští komise bude svolána dle potřeby, termín bude sdělen členům alespoň 14 dní před plánovaným zasedáním komise.

MUDr. Klára Cingrošová, v. r.
*předsedkyně Komise majetkové pro bytové
a nebytové prostory*

Zapsala: **Ivana Kozáková, tajemnice komise**