

**MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3**  
**Zastupitelstvo městské části**

**U S N E S E N Í**

**č. 156**

**ze dne 26.05.2020**

**Koupě pozemku parc.č. 2965/2 v k.ú. Vinohrady, nově vzniklého rozdělením pozemku parc.č. 2965 v k.ú. Vinohrady dle geometrického plánu č. 2282-20/2018**

Zastupitelstvo městské části

**I. bere na vědomí**

1. výňatek ze zápisu z jednání Výboru pro majetek MČ Praha 3 ze dne 22.1.2020, který je přílohou č. 1 tohoto usnesení

**II. schvaluje**

1. koupí pozemku parc.č. 2965/2 v k.ú. Vinohrady, nově vzniklého rozdělením pozemku parc.č. 2965 v k.ú. Vinohrady dle geometrického plánu č. 2282-20/2018, od spoluvlastníků vedených na LV č. XXX pro k.ú. Vinohrady, obec Praha, Cabrnocha Jakuba, trvale bytem XX, Cabrnocha Martina, trvale bytem XX, Cabrnocha Matěje Mgr., trvale bytem XX a Kříčka Jiřího, trvale bytem XX, za kupní cenu stanovenou dohodou ve výši 435 000 Kč

**III. ukládá**

1. Janu Maternovi, členu rady MČ
  - 1.1. podepsat kupní smlouvu schválenou Radou městské části

## Ad 6)

### **Nabídka k odkupu pozemku parc.č. 2965 v k.ú. Vinohrady**

MČ P3 obdržela dne 28.11.2019 od spoluvlastníků pozemku parc.č. 2965 v k.ú. Vinohrady, zapsaného na LV ■■■ pro k.ú. Vinohrady, obec Praha, nabídku k odkupu jeho části, a to za kupní cenu ve výši 435 000 Kč, která v sobě zahrnuje i vyrovnání bezdůvodného obohacení za užívání části pozemku bez právního důvodu.

MČ P3 se spoluvlastníky již dlouhodobě jedná, neboť se na části předmětného pozemku nachází část školního hřiště, využívaného příspěvkovou organizací zřízenou MČ P3, Základní školou a mateřskou školou, Praha 3, nám. Jiřího z Lobkovic 22/121, pobočka Perunova 6, Praha 3.

Na základě geometrického plánu č. 2282-20/2018 došlo k rozdělení pozemku parc.č. 2965 v k.ú. Vinohrady. Předmětná část pozemku užívaná ZŠ a MŠ je nyní nově označena jako parc.č. 2965/2 v k.ú. Vinohrady, o výměře 64 m<sup>2</sup>, s druhem pozemku ostatní plocha, se způsobem využití sportovní a rekreační plocha, což odpovídá skutečnému stavu v terénu. Dle skutečného stavu v terénu byl také předmětný pozemek oceněn znaleckým posudkem č. 605-71/2018, a to cenou obvyklou, ve výši 237 820 Kč, zároveň byla stanovena i cena obvyklého ročního nájmu ve výši 7 135 Kč. Cena obvyklá byla stanovena v souladu s § 36 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, neboť s přihlédnutím ke skutečnému stavu v terénu a všem specifikům nově vzniklého pozemku ho již nelze ocenit jako stavební pozemek, tedy dle platné cenové mapy (12 720 Kč/m<sup>2</sup>).

Spoluvlastníci byli o stanovených cenách informováni dne 16.1.2019, s žádostí o zaslání jejich stanoviska. Vzhledem ke skutečnosti, že v mezidobí došlo k úmrtí jednoho ze spoluvlastníků, nebylo možné ve věci dále jednat.

Spoluvlastníci nabyli dům se zahradou v restitučním řízení v roce 1991, ve svém vyjádření berou na vědomí, že předmětná část pozemku nenaplnuje parametry stavebního pozemku a tedy nebyl oceněn dle cenové mapy. Jak dále vyplývá z jednání mezi MČ P3 a spoluvlastníky předmětného pozemku, nemají v úmyslu bránit využití jejich části pozemku pro účely řádného chodu ZŠ a MŠ, dávají na zvážení fakt, že pokud by v současné době přistoupili k prodeji své nemovité věci, tedy včetně zahrady, na které se nachází neoprávněně užívaná část školního hřiště, jistě by ji prodávali za cenu dle cenové mapy. Z tohoto důvodu nabízejí MČ P3 k odkupu nově vzniklý pozemek parc.č. 2965/2 v k.ú. Vinohrady za kupní cenu ve výši 435 000 Kč, jakožto kompenzaci jak za její dlouhodobé užívání bez právního důvodu, tak i jakési zohlednění výše kupní ceny vzhledem k platné cenové mapě.

Dle vyjádření Odboru školství ÚMČ P3 je předmětná část pozemku parc.č. 2965 v k.ú. Vinohrady pro chod školy nezbytně nutná. Lze také předpokládat, že náklady na odstranění areálového oplocení, přemístění a vybudování nového doskočiště a zázemí pro ZŠ a MŠ by bylo zřejmě nákladnější, zdali by vůbec bylo možné, vzhledem ke kapacitě pozemků tvořících školní hřiště.

**„Výbor pro majetek MČ P3 doporučuje RMČ P3 předložit ZMČ P3 ke schválení odkup pozemku parc. č. 2965/2 v k.ú. Vinohrady, od spoluvlastníků vedených na LV ■■■ pro k.ú. Vinohrady, obec Praha, za kupní cenu stanovenou dohodou ve výši 435 000 Kč bez DPH.“**

Hlasování      pro 6  
                              proti 0  
                              zdržel se 1 (Ing. Zdeněk Řeřicha)

## Důvodová zpráva

Zpracoval: Odbor majetku

MČ P3 obdržela dne 28.11.2019 od spoluvlastníků pozemku parc.č. 2965 v k.ú. Vinohrady, zapsaného na LV XXX pro k.ú. Vinohrady, obec Praha, Cabrnocha Jakuba, trvale bytem XX, Cabrnocha Martina, trvale bytem XX, Cabrnocha Matěje Mgr., trvale bytem XX a Kříčka Jiřího, trvale bytem XX, nabídku k odkupu jeho části, a to za kupní cenu ve výši 435 000 Kč, která v sobě zahrnuje i vyrovnání bezdůvodného obohacení za užívání části pozemku bez právního důvodu. MČ P3 se spoluvlastníky již dlouhodobě jedná, neboť se na části předmětného pozemku nachází část školního hřiště, využívaného příspěvkovou organizací zřízenou MČ P3, Základní školou a mateřskou školou, Praha 3, nám. Jiřího z Lobkovic 22/121, pobočka Perunova 6, Praha 3.

Na základě geometrického plánu č. 2282-20/2018 došlo k rozdělení pozemku parc.č. 2965 v k.ú. Vinohrady. Předmětná část pozemku užívaná ZŠ a MŠ je nyní nově označena jako parc.č. 2965/2 v k.ú. Vinohrady, o výměře 64 m<sup>2</sup>, s druhem pozemku ostatní plocha, se způsobem využití sportovní a rekreační plocha, což odpovídá skutečnému stavu v terénu. Dle skutečného stavu v terénu byl také předmětný pozemek oceněn znaleckým posudkem č. 605-71/2018, a to cenou obvyklou, ve výši 237 820 Kč, zároveň byla stanovena i cena obvyklého ročního nájmu ve výši 7 135 Kč. Cena obvyklá byla stanovena v souladu s § 36 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, neboť s přihlédnutím ke skutečnému stavu v terénu a všem specifikům nově vzniklého pozemku ho již nelze ocenit jako stavební pozemek, tedy dle platné cenové mapy (12 720 Kč/m<sup>2</sup>).

Spoluvlastníci byli o stanovených cenách informováni dne 16.1.2019, s žádostí o zaslání jejich stanoviska. Vzhledem ke skutečnosti, že v mezidobí došlo k úmrtí jednoho ze spoluvlastníků, nebylo možné ve věci dále jednat. Spoluvlastníci nabyli dům se zahradou v restitučním řízení v roce 1991, ve svém vyjádření berou na vědomí, že předmětná část pozemku nenaplňuje parametry stavebního pozemku a tedy nebyl oceněn dle cenové mapy. Jak dále vyplývá z jednání mezi MČ P3 a spoluvlastníky předmětného pozemku, nemají v úmyslu bránit využití jejich části pozemku pro účely řádného chodu ZŠ a MŠ, dávají na zvážení fakt, že pokud by v současné době přistoupili k prodeji své nemovité věci, tedy včetně zahrady, na které se nachází neoprávněně užívaná část školního hřiště, jistě by ji prodávali za cenu dle cenové mapy. Z tohoto důvodu nabízejí MČ P3 k odkupu nově vzniklý pozemek parc.č. 2965/2 v k.ú. Vinohrady za kupní cenu ve výši 435 000 Kč, jakožto kompenzaci jak za její dlouhodobé užívání bez právního důvodu, tak i jakési zohlednění výše kupní ceny vzhledem k platné cenové mapě.

Vzhledem k této učiněné nabídce a ke zvážení všech relevantních faktorů, kterým je zvláště porovnání ceny, neboť předmětná výměra 64 m<sup>2</sup> byla oceněna cenou dle skutečného stavu jakožto sportoviště ve výši 237 820 Kč (3716 Kč/m<sup>2</sup>), cena obvyklá zahrady přiléhající k obytnému domu by však činila dle cenové mapy 814 080 Kč (12 720 Kč/m<sup>2</sup>), dále skutečnosti, že uvedení pozemku do původního stavu by s sebou neslo také nemalé náklady a v neposlední řadě užívání pozemku bez právního důvodu, je nabízená cena ve výši 435 000 Kč (6797 Kč/m<sup>2</sup>), samozřejmě s přihlédnutím ke všem uváděným faktorům, pro MČ P3 výhodná.

Dle vyjádření Odboru školství ÚMČ P3 je předmětná část pozemku parc.č. 2965 v k.ú. Vinohrady pro chod školy nezbytně nutná, s přihlédnutím na skutečnost, že náklady by s sebou jistě neslo případné odstranění areálového oplocení, jeho přemístění a vybudování nového doskočiště a zázemí pro ZŠ a MŠ, zdali by ho bylo vůbec možné přemístit, vzhledem ke kapacitě pozemků tvořících školní hřiště, a také ke skutečnosti užívání předmětné části pozemku bez právního důvodu, jeví se toto jako pádný důvod ke schválení koupě pozemků za nabízenou cenu ve výši 435 000 Kč, která se odchyluje od výše uvedené ceny obvyklé, stanovené na základě citovaného znaleckého posudku.

Výbor pro majetek MČ P3 doporučil dne 22.1.2020 RMČ P3 předložit ZMČ P3 ke schválení odkup pozemku parc. č. 2965/2 v k.ú. Vinohrady, od spoluvlastníků vedených na LV XXX pro k.ú. Vinohrady, obec Praha, za kupní cenu stanovenou dohodou ve výši 435 000 Kč.

Na základě výše uvedeného je ZMČ P3 předkládán tento materiál k projednání.

