



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 9
Sokolovská 324/14
180 49 Praha 9

Adresát:

viz rozdělovník

Spis. zn.:

Č.j.: MCP09/061675/2018/OSM/Sur

Vyřizuje:

Telefon: 283 091 221

Telefon-ústředna: 283 091 111

V Praze dne: 13.12.2018

E-mail:

Internet: <http://www.praha9.cz>

Městská část Praha 9, jako věcně a místně příslušný orgán podle § 15 odst. 1 zák. č: 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím ve věci Vaší žádosti o informace, která byla doručena dne 5.9.2018

I. Sděluje,

K bodu 1 a 3

Kupní cena prodávaných ideálních podílů na předmětných pozemcích byla stanovena znaleckým posudkem č. 3304-18/2012 ze dne 17. 03. 2017, vypracovaným znalcem Ing. Milanem Pavlovským, se sídlem Budějovická 42, 140 00 Praha 4, a to na částku 4.790,- Kč/m². Znalec při ocenění nevycházel z porovnání se skutečně realizovanými prodeji v daném období ani aktuálními nabídkami na trhu. Jak je uvedeno na str. 6 posudku, nebyly známy žádné údaje o prodeji podobných pozemků v okolí a stavební pozemky pro stavbu obytných domů nebyly ani v nabídkách. Znalec tak mohl vycházet pouze z cenové mapy okolí, přičemž upozorňuje na rozdílnost cen stavebních pozemků podle jejich využití. Jak je patrné z tohoto posudku, cenová mapa v předmětné lokalitě oceňuje stavební pozemky třemi různými hodnotami, když pro rok 2017 byla částka 3.000,- Kč/m² cena pozemků u obytných domů, které jsou ve vlastnictví HMP, částka 4.320,- Kč/m², resp. 4.720,- Kč/m² byla cena pozemků u obytných domů, které jsou ve vlastnictví soukromých osob, a částka 7.120,- Kč/m² byla cena pro pozemky u rodinných domků.

Předmětné pozemky byly oceňovány již v roce 2016 (posudek znaleckého ústavu SINCONSULT s.r.o., IČO: 256 63 798, ze dne 02. 06. 2016, č. 2049-69/2016), a to pro jednání s protistranou o mimosoudním řešení sporu. Ani znalecký ústav při ocenění nevycházel z porovnání se skutečně realizovanými prodeji v daném období ani s aktuálními nabídkami na trhu. Určil prodejní cenu pozemků na částku 7.000,- Kč/m², ocenil prodávané pozemky na základě srovnání s cenami uvedenými v cenové mapě pro okolní pozemky parc. č. 532/5, k.ú. Prosek, parc. č. 1618, k.ú. Vysočany, a parc. č. 1611, k.ú. Vysočany. Ve všech třech případech se však jedná o pozemky s přímým přístupem k veřejné komunikaci, které tvoří zahradu rodinných domů a které byly v cenové mapě pro rok 2016 oceněny částkou 7.010,- Kč/m². V průběhu jednání o prodeji ideálních podílů na pozemcích za cenu původně určenou shora citovaným posudkem zástupci kupujících rozporovali předložený posudek s tím, že nesprávně využívá k určení ceny nesrovnatelné pozemky a současně nereflakuje specifika posuzovaných pozemků, a že tak uvedená cena neodpovídá ceně obvyklé. Městská

část z uvedeného důvodu zadala zpracování nového revizního znaleckého posudku ke stanovení ceny obvyklé.

Posudek znalce Ing. Milana Pavlovského z roku 2017 na rozdíl od posudku znaleckého ústavu SINCONSULT s.r.o. z roku 2016 zohledňuje reálnou možnost využití prodávaných pozemků a bere v úvahu ocenění všech jednotlivých "typů" stavebních pozemků v okolí. Oproti tomu pozemek z roku 2016 stanovil cenu pouze s odkazem na pozemky, které jsou využívány jako zahrada rodinného domu. Jen z pouhého pohledu do katastrální mapy je zřejmé, že pozemky [redacted] k. ú. Prosek, z nichž jeden je zcela zastavěn obytným domem, jeden nemá vůbec přístup k veřejné komunikaci jinak než přes další obytný dům a třetí se nachází z velké části za bytovým domem, nemohou nikdy při prodeji dosáhnout stejné tržní ceny jako pozemky, které tvoří zahradu rodinného domu. Částka 4.790,- Kč/m² odpovídá podle znaleckého posudku ceně prodávaných pozemků obvyklé v daném místě a čase a je v souladu s § 36 odst. 2 zákona o HMP.

K bodu 2

Z výše uvedených důvodů má posudek znalce Ing. Milana Pavlovského z roku 2017 povahu posudku revizního. Tento byl vypracovaný s ohledem na konkrétní výtky vznesené proti původnímu posudku budoucími kupujícími. Ze shodného důvodu byl k revizi objednan jiný znalec.

K bodu 4

K původnímu posudku se dále při uzavírání smluv nepřihlíželo, neboť bylo revizí zjištěno, že skutečně vykazuje vady.

K bodu 5

Již od roku 2010 probíhalo jednání se spoluvlastníky podílů. Ti se snažili podíly od MČ P9 koupit za cenu 3.000,- Kč/m², která byla ze strany MČP9 vyhodnocena jako příliš nízká a tedy neakceptovatelná. Spoluvlastníci následně navrhli několik řešení vypořádání podílového spoluvlastnictví, která však byla vždy jednostranně výhodná pro ně a z pohledu MČ Praha 9 nebyla v souladu se zásadami hospodaření se svěřeným majetkem HMP a nerespektovala zájmy obyvatel v území. Neúspěšná jednání vyústila v soudní spor, kdy spoluvlastníci žalovali HMP o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví mimo jiné také k předmětným pozemkům. Požadovali takové rozdělení předmětných a dalších společných pozemků, podle něž by získali oba zastavitelné pozemky a hlavnímu městu Praha by zůstala zejména téměř bezcenná izolační zeleň u frekventované komunikace, přičemž návrh vůbec nepočítal s finančním vypořádáním rozdílu v ceně pozemků. Později alternativně navrhli reálné rozdělení pozemků, které ale bylo opět pro HMP nevýhodné. Přednostním způsobem zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemkům je přitom jejich reálné rozdělení. Podmínkou takového postupu je však přístup vlastníka k nově vzniklým pozemkům. K pozemkům [redacted] není přístup z veřejné komunikace ani po pozemcích HMP, k pozemku [redacted] je jen omezený a bylo by otázkou, jak by za této situace rozhodl znalec o dělení pozemků. MČ Praha 9 jako vedlejší účastník sporu od počátku sporu deklarovala, že má zájem získané nově vzniklé pozemky později prodat vlastníkům sousedních nemovitostí, kteří k nim přístup mají. Tuto skutečnost soudu i spoluvlastníkům oznámila a doložila žádostmi o odkup pozemků.

MČ Praha 9 se snažila se spoluvlastníky dohodnout na mimosoudním vyřešení sporu opakovaně, dlouhodobě a neúspěšně. Nejdříve nabídla odkoupení všech pozemků v této

lokality (zastavitelných za 4.500,- Kč/m² a ostatních za 675 Kč/m²) za účelem jejich prodeje družstvu a členům SVJ. Když na takovou nabídku spoluvlastníci nepřistoupili, navrhla MČ několik variant dělení pozemků, které by vedly ke spravedlivému rozdělení stavebních pozemků i pozemků v zeleni tak, aby byla současně zachována co nejvyšší ochrana obyvatel obou domů.

Spoluvlastníci nicméně své požadavky stupňovali a MČ Praha 9 v zájmu uzavření dohody učinila řadu ústupků. Přesto se spoluvlastníci odmítli se zástupci MČP9 sejít osobně na jednání, kde by bylo možno rozdělení pozemků dořešit, ačkoli byli o osobní schůzku opakovaně požádáni. Dohodnout se nechtěli a rozhodli se pokračovat v soudu. Z uvedeného důvodu nepovažovala Městská část Praha 9 další jednání z účelné.

K bodu 6

O prodeji podílů jednala Městská část Praha 9 s kupujícími od dubna 2016, kdy si kupující podali žádost o odkoupení. Jednání o koupi byla odkládána právě kvůli výše popsaným neúspěšným pokusům o smírné řešení věci. Jakmile bylo zjevné, že se spoluvlastníky není dohoda možná, a současně poté, co došlo k dohodě o ceně s kupujícími (po zpracování revize posudku), přistoupily strany k jednání o smluvních podmínkách, kupující zajišťovali financování koupě a smlouvy tak byly uzavřeny v okamžiku, kdy se strany dohodly na znění smluv. Načasování uzavření smluv tak odpovídá tomu, že konkrétní kroky k jejich uzavření byly zahájeny poté, co ztroskotala jednání o mimosoudním řešení věci.

K bodu 7 a 8

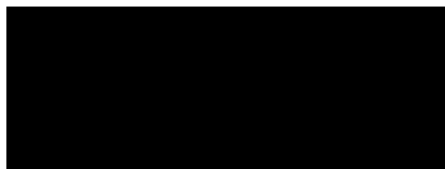
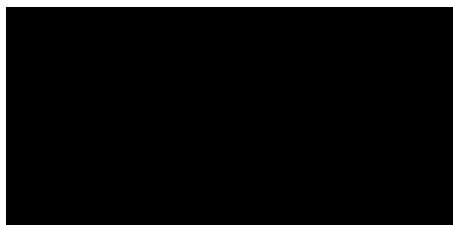
Lze odkázat na výše uvedené, je zřejmé, že žádná škoda nevznikla.

K bodu 11 a 12

Městská část Praha 9 před podáním návrhu na povolení vkladu (podle zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů) do katastru nemovitostí týkajícího se svěřeného majetku předložila v souladu s ust. čl. 21 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, tento návrh s příslušnými doklady hlavnímu městu Praze k potvrzení správnosti předkládané žádosti pro katastrální úřad.

Návrh byl podán v souladu s podmínkami k předkládání návrhů městských částí na vklad do katastru nemovitostí hlavnímu městu Praze a jejich ověřování na Magistrátu hlavního města Prahy. Tzv. „doložka správnosti“ spočívá ve schválení zkompletovaného návrhu na vklad hlavním městem Praha, zastoupeným Odborem evidence majetku MHMP, a představuje interní kontrolu správnosti návrhu a naplnění podmínek Přílohy 11 citované obecně závazné vyhlášky.

Přílohou zasiláme zveřejněné záměry s vyznačenými údaji o datu vyvěšení a svěšení z úřední desky.



pověřeny vedením odboru správy majetku

Oznámení se doručuje:

I. žadatel



II. spis

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 9

o z n a m u j e ve smyslu bodu 1, § 36,
zákona č.131/2000 Sb.,
Zákona o hlavním městě Praze

Z Á M Ě R n a p r o d e j

podílu o velikosti id 1/2 ve svěřené správě MČ Praha 9 na pozemku parc. č. 532/6 v k.ú. Prosek, který souvisí s pozemkem parc.č. 532/9, jehož součástí je stavba čp. 288, Bytovému družstvu Nad Krocínkou 288, IČ: 25690825, které je vlastníkem domu čp. 288 s pozemkem parc.č. 532/9 v k.ú. Prosek, za cenu v době a místě obvyklou stanovenou znaleckým posudkem

O d p o v ě d n á o s o b a :

Ing. Josef Příplata, vedoucí odboru správy majetku

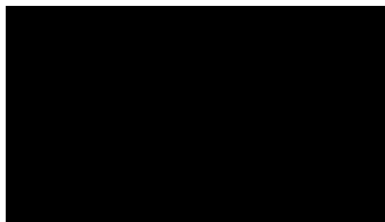
Doba zveřejnění : 15 dní

V Praze dne 10.11.2017

Otisk úředního razítka

Ing. Jan Jarolím
starosta MČ Praha 9

Příloha:
Mapové podklady



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 9
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

Vyvěšeno: dne 13. 11. 2017

Sejmuto: dne 29. 11. 2017

Vráceno: dne 29. 11. 2017

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 9

o z n a m u j e ve smyslu bodu 1, § 36,
zákona č.131/2000 Sb.,
Zákona o hlavním městě Praze

Z Á M Ě R na prodej

podílu o velikosti id 1/4 ve svěřené správě MČ Praha 9 v k.ú. Prosek na pozemku parc.č. 532/12, na kterém stojí bytový dům čp. 371, 372, a podílu o velikosti id 1/4 na souvisejícím pozemku parc.č. 532/10 Společenství pro dům Nad Krocínkou 371 a 372, Praha 9, IČ: 24709603, příp. vlastníkům bytových jednotek v domě čp. 371 a 372, za cenu v době a místě obvyklou stanovenou znaleckým posudkem

O d p o v ě d n á o s o b a :

Ing. Josef Příplata, vedoucí odboru správy majetku

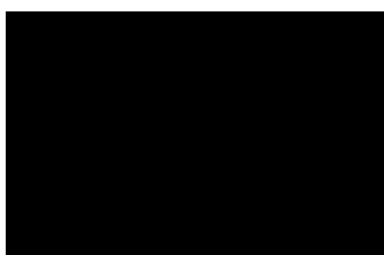
Doba zveřejnění : 15 dní

V Praze dne 10.11.2017

Otisk úředního razítka

Ing. Jan Jarolím
starosta MČ Praha 9

Příloha:
Mapové podklady



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 9

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

Vyvěšeno: dne 13. 11. 2014

Sejmuto: dne 29. 11. 2014

Vráceno: dne 29. 11. 2014

Prosek

