

Důvodová zpráva:

Radě městské části je předkládána Smlouva o narovnání a smlouva o budoucí smlouvě kupní mezi městskou částí a SBD STAVEG.

Předmětem této smlouvy je vzájemná dohoda o nájmu pozemků ve správě městské části Praha-Dolní Chabry a budoucím převodu vlastnictví staveb 54 garážových stání (dále též jako „GS“) v majetku SBD STAVEG na městskou část.

MČ má svěřenou správu pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy:

- parc. č. 528/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.148 m²;
- parc. č. 528/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 180 m²;
- parc. č. 528/4, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 267 m²;
- parc. č. 528/5, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 274 m²;
- parc. č. 528/6, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 326 m²,

to vše zapsané na LV č. 1087 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha.

SBD STAVEG je výlučným vlastníkem následujících staveb:

- budova bez čísla popisného nebo evidenčního, garáž, stojící na pozemku parc. č. 528/3;
- budova bez čísla popisného nebo evidenčního, garáž, stojící na pozemku parc. č. 528/4;
- budova bez čísla popisného nebo evidenčního, garáž, stojící na pozemku parc. č. 528/5;
- budova bez čísla popisného nebo evidenčního, garáž, stojící na pozemku parc. č. 528/6,

to vše zapsané na LV č. 1711 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha.

MČ Dolní Chabry má dlouhodobý záměr využít pozemky pod GS k realizaci projektu, jenž bude sloužit občanům MČ Dolní Chabry, a to zejména k volnočasovým, výukovým, sportovním a dalším aktivitám.

Současný majetkoprávní stav vznikl historicky, kdy k vybudování garáží došlo svépomocí členy družstva, které bylo právním předchůdcem současného družstva na pozemcích, které byly ve státním vlastnictví pod správou národních výborů. Majetek státu byl posléze převáděn na nově vzniklé obce a městské části.

Městská část nechala prověřit právní postavení městské části advokátní kanceláří AK Zvolánková. Z archivů bylo dohledáno, že stavby garážového stání nelze považovat za neoprávněné stavby, neboť k předmětným stavbám existuje stavební povolení i kolaudační rozhodnutí. Nepochybně tehdejší vlastník pozemku dal souhlas s vybudováním GS na pozemcích. Současně z předaných podkladů nevyplývá, že by se mělo jednat o stavby dočasného charakteru, kdy by byl například sjednán smluvně závazek právního předchůdce

družstva stavby GS v určitý okamžik odstranit z pozemku. Naopak situace nasvědčuje tomu, že stavby GS byly předvídaný jako trvalé bez sjednání jejich odstranění v budoucnosti. O povinnosti odstranit stavby GS a případné výši úhrady by musel rozhodnout až soud. Městská část a SBD STAVEG došly po několika jednáních ke smírnému řešení, jehož výsledkem je návrh smlouvy o narovnání a smlouvy o budoucí smlouvě kupní.

Na základě předkládané smlouvy městská část přenechá pozemky o celkové výměře 2 105m² do dočasného užívání SBD STAVEG, jakožto nájemci výlučně za účelem užívání GS ve prospěch členů družstva za roční nájemné ve výši 65.700 Kč. Nájemné bude hrazeno v pravidelných čtvrtletních splátkách po 16.425 Kč. Nájem je sjednán na dobu určitou, a to do 31. 3. 2025.

Výše nájemného, které činí 30 Kč/m²/rok, je nižší než by byla jeho obvyklá výše. Jedná se však o nájem na dobu určitou necelých dvou let, kdy následně dojde k majetkoprávnímu vypořádání garáží, jež se nachází na daných pozemcích tak, aby mohlo dojít k využití pozemků pro veřejně prospěšný účel. A to k realizaci projektu, jenž bude sloužit občanům MČ Dolní Chabry, a to zejména k volnočasovým, výukovým, sportovním a dalším aktivitám.

SBD STAVEG je nejpozději ke dni skončení nájmu, tedy nejpozději ke dni 31. 3. 2025 povinen pozemky vyklidit a vyklizená GS předat MČ.

Smluvní strany se zároveň dohodly na smlouvě o budoucí smlouvě kupní, kdy SBD STAVEG převede vlastnictví ke GS za kupní cenu ve výši 1 Kč na městskou část. MČ vyzve SBD STAVEG k uzavření kupní smlouvy nejdříve dne 1. 1.2025. Smluvní strany se dohodly, že kupní smlouva bude uzavřena nejpozději ke dni 31. 3. 2025.

Smouva stanoví sankce pro případ nesplnění povinností vyplývajících ze smlouvy pro SBD STAVEG následujícím způsobem.

1. V případě, že po uplynutí sjednané nájemní doby nájemce nepředá předmětné Pozemky pronajímateli řádně a včas ve sjednané lhůtě, bude nájemce povinen uhradit pronajímateli vedle částky odpovídající průměrnému dennímu běžnému nájemnému smluvní pokutu ve výši 0,2 % z částky ve výši 65.700 Kč za každý, byť i započatý den prodlení.
2. V případě, že kupní smlouva nebude uzavřena nejpozději do 31. 3. 2025 a to z důvodů na straně budoucího prodávajícího, budoucí kupující je oprávněn podat k místně a věcně příslušnému soudu návrh na nahrazení projevu vůle budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy ve znění přílohy č. 1, a to nejpozději ve lhůtě 6 měsíců od uplynutí lhůty k uzavření smlouvy dle odst. 6, tj. nejpozději do 31. 9. 2025.

Radě městské části se doporučuje vyvěsit záměr nájmu pozemků s následnou koupí na úřední desce.

Přílohy: - Smlouva o narovnání a smlouva o smlouvě budoucí kupní

Předkladatel: Kateřina Šilhová Šafránková
Zpracovatel: Kateřina Šilhová Šafránková