

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvu MČ je předkládán návrh Dohody o zrušení zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení, kupní smlouvy a zástavní smlouvy k nemovitosti mezi Dohodu o zrušení zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení, kupní smlouvy a zástavní smlouva mezi [redacted] bytem [redacted] Mnichov, Spolková republika Německo a [redacted] nar. [redacted] bytem [redacted] Mnichov, Spolková republika Německo oba bytem v ČR [redacted] Praha 4 a Nové Chabry Zeta, s.r.o., IČ: 02627574, Na Poříčí 1079/3a, Nové Město Praha 1 a městskou částí Praha-Dolní Chabry, IČO: 00231274, Hrušovanské nám. 253/5, Praha 8.

Nové Chabry Zeta, s.r.o. mají vůči městské části Praha-Dolní Chabry zástavním právem zajištěnou pohledávku až do výše 75 mil Kč, zajištěnou zástavním právem zřízeným na základě zápisu do katastru nemovitostí „Zástavní právo smluvní“ dne 1.10.2019 (právní účinky zápisu k 5.9.2019) s povinností k pozemku parc.č. **1025/7**, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 5141 m², k.ú. Čimice.

Na základě „Dohody o zrušení zástavního práva a závazku zcizení a zatížení, kupní smlouvy a zástavní smlouvy“ se navrhuje:

- zrušení zástavního práva smluvního u pozemku parc.č. **1025/21**, o výměře 1000 m² ostatní plocha, k.ú. Čimice, který vznikl rozdělením pozemku parc.č. **1025/7**, ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Čimice na základě Geometrického plánu č. 1262-81/2023 ze dne 6.6.2024 vyhotovený společností Geome s.r.o., IČO: 02112680, Máslova 2688/4, Praha 6
- zřízení zástavního práva smluvního - nový vklad zástavního práva smluvního k nemovitosti do výše pohledávky 75 mil Kč s povinností k pozemku:
 - parc.č. **1025/17**, o výměře 18 m², ostatní plocha, k.ú. Čimice
 - parc.č. **1025/18**, o výměře 53 m², ostatní plocha, k.ú. Čimice
 - parc.č. **1025/20**, o výměře 814 m², ostatní plocha, k.ú. Čimice, který vznikl na základě geometrického plánu č.1262-81/2023 ze dne 6. 6. 2024 vyhotoveným společností Geome s.r.o., IČO: 02112680, Máslova 2688/4, Praha 6

Společnost Nové Chabry Zeta, s.r.o. převede jako vlastník pozemku na [redacted] nově oddělený pozemek parc.č. 1025/21 o výměře 1000 m², k.ú. Čimice a [redacted] jako majitelé pozemků převedou na spol. Nové Chabry Zeta s.r.o. pozemek parc.č. 1025/17, 1025/18 a nově oddělený pozemek parc.č 1025/20, k.ú. Čimice.

Nové Chabry Zeta, s.r.o. je vlastníkem pozemku:

pozemek parc.č. 1025/7, ostatní plocha o výměře 5151 m², k.ú. Čimice
pozemek parc.č. 1025/21, ostatní plocha o výměře 1000 m², k.ú. Čimice (nový pozemek, který vznikne na základě dělení pozemku 1025/7, k.ú. Čimice)

~~.....~~ jsou vlastníky pozemku:

pozemek parc.č. 1025/17, ostatní plocha o výměře 18 m², k.ú. Čimice

pozemek parc.č. 1025/18, ostatní plocha o výměře 53 m², k.ú. Čimice

pozemek parc.č. 1025/12, ostatní plocha o výměře 3501 m², k.ú. Čimice

pozemek parc.č. 1025/20, ostatní plocha o výměře 814 m², k.ú. Čimice (nový pozemek, který vznikne na základě dělení pozemku 1025/12, k.ú. Čimice)

Zástavní právo a jeho změnu schválilo Zastupitelstvo městské části Praha-Dolní Chabry usnesením č. 112/24/ZMČ ze dne 26. 6. 2024, kterým schválilo Dodatek č. 6 ke Smlouvě o spolupráci z roku 2009.

Změnu zástavního práva řeší čl. II, odstavec 10 Dodatku č. 6, cituji:

1. Polyfunkční budova „Zeta“

Městská část se též seznámila s parametry polyfunkční budovy „Zeta“, kterou se pro účely Smlouvy rozumí budova s polyfunkčním využitím o 2 podzemních podlažích a o 2 nadzemních sekcích, z nichž každá má max. 5+1 nadzemních podlaží, tedy poslední podlaží je ustoupené, s umístěním graficky vyznačeným v příloze č. 1 tohoto Dodatku a HPP max. 5.600 m². Budova „Zeta“ se nachází na pozemcích v katastrálním území Čimice, tedy nikoli na území městské části Praha – Dolní Chabry. Pokud bude Městská část účastníkem řízení o vydání jakýchkoli rozhodnutí či povolení (včetně jejich změn) potřebných pro výstavbu budovy „Zeta“ a/nebo souvisejících staveb infrastruktury, zavazuje se Městská část postupovat ve vztahu k budově „Zeta“ analogicky dle čl. II odst. 3 tohoto Dodatku.

Smluvní strany tímto rovněž potvrzují výslednou vzájemně dohodnutou podobu Sportovního areálu řešeného v Dodatku č. 5 (včetně jeho jednotlivých prvků) vybranou v hlasování obyvateli Dolních Chabry tak, jak je graficky znázorněna v příloze č. 3 tohoto Dodatku.

Smluvní strany konstatují, že pozemky ve vlastnictví společnosti Nové Chabry Zeta, s.r.o. jsou zatíženy zástavním právem (a s ním souvisejícími závazky nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého) a zákazem zcizení a zatížení po dobu trvání shora zmíněného zástavního práva zřízenými ve prospěch Městské části (dále vše společně jen jako „**Práva Městské části**“) k zajištění pohledávek Městské části ze Smlouvy. Městská část se tímto zavazuje vzdát se na žádost Investora Práv Městské části v případě, že Investor bude uzavírat bankovní financování na realizaci budovy „Zeta“, a to za předpokladu, že Investor současně poskytne Městské části odpovídající alternativní zajištění v hodnotě odpovídající v dané době dosud neuhrazeným finančním příspěvkům, které je Investor povinen uhradit Městské části dle Dodatku č. 4 a/nebo 5 a/nebo tohoto Dodatku (smluvní strany konstatují, že ke dni podpisu tohoto Dodatku jsou neuhrazené tyto finanční příspěvky: zbývající část finančního příspěvku připadajícího na bytové domy „F a G“ ve výši 10.717.100 Kč, finanční příspěvek připadající na bytový dům „H“ v předpokládané výši 10.420.000 Kč, finanční příspěvek připadající na bytový dům „I“ v předpokládané výši 11.080.000 Kč, finanční příspěvek připadající na bytový dům „J“ v předpokládané výši 5.300.000 Kč a finanční příspěvek připadající na bytový dům „Chaberské terasy“ v předpokládané výši 10.500.000 Kč, **celkem tedy částka 48.017.100 Kč**). Pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že zástavní právo k pozemkům (včetně staveb, jež jsou součástí některých těchto pozemků) ve vlastnictví společnosti Nové Chabry Delta, s.r.o. zapsaným na listu vlastnictví č. 2208, k.ú. Dolní Chabry (za předpokladu, že tyto nemovitosti nebudou zatíženy jinými právy vyjma (i) stávajících práv zapsaných k těmto nemovitostem v katastru nemovitostí, (ii) případných služebností inženýrských sítí, které budou případně zřízeny v budoucnu a nebudou snižovat hodnotu daných nemovitostí a (iii) nájemních smluv na užívání nemovitostí, a za předpokladu, že zástavní právo bude zřízeno pro Městskou část jako první v pořadí), bude pro účely předchozí věty považováno za

odpovídající alternativní zajištění, bude-li toto zástavní právo zřízeno do 3 let ode dne uzavření tohoto Dodatku; pokud by mělo být zřízeno po uplynutí této lhůty, má Městská část právo ověřit si, zda nedošlo v mezidobí k významnějšímu snížení hodnoty dané zástavy.




Zrušení stávající zástavní smlouvy a uzavření nové zástavní smlouvy bylo konzultováno se spolupracujícím advokátem Mgr. Janem Klinerem.

Zachování současného vlastnictví pozemků u komunikace by vedlo k tomu, že při vstupu do území zůstane plocha soukromého parkoviště, které území vizuálně i funkčně rozděljuje. Taková situace nejen znemožňuje přímé propojení chodníku pro pěší s pozemkem hřiště, ale zároveň brání volnému a přirozenému přístupu na tento pozemek. Navíc toto rozdělení zabraňuje propojení veřejného prostoru hřiště s okolními službami a zástavbou, což je klíčové pro vytvoření kvalitního a funkčního veřejného prostoru.

Z urbanistického hlediska je rozdělení území soukromým parkovištěm, které může být oplocené a zcela nepřístupné, zcela nevhodné. Takový stav narušuje celistvost a využitelnost prostoru, degraduje jeho hodnotu pro komunitu a vytváří bariéru v místech, kde by měl prostor přirozeně plynout a sloužit veřejnému životu.

Provedení výměny pozemků je klíčové pro realizaci a výstavbu veřejného hřiště, pro rozvoj a zkvalitnění veřejného prostoru, ale i pro zajištění volného a bezpečného pohybu pěších a zlepšení celkového urbanistického prostředí.

Přílohy:

- Dohoda o zrušení zástavního práva a zákazu zcizení
- Výpis z KN pozemek parc.č. 1025_7, k.ú. Čimice_NCH Zeta, s.r.o.
- Výpis z KN pozemek parc.č. 1025_17, k.ú. Čimice_ 
- Výpis z KN pozemek parc.č. 1025_18, k.ú. Čimice_ 
- Výpis z KN pozemek parc.č. 1025_12, k.ú. Čimice_ 
- ortofotomapa pozemek 1025_7, 1025_17 a 1025_18, k.ú. Čimice
- GP c. 1262-81_2023 ze dne 6.6.2024
- Situace Zeta ortofoto

Předkladatel: Stanislav Vyšín, Mgr. Kateřina Šilhová Šafránková

Zpracovatel: Martina Bahou Procházková