

Rada m.č. Praha 10

4. zasedání
Zastupitelstva m. č. Praha 10
dne 22. 6. 2015

Návrh
na zrušení části usnesení ZMČ č. 19/59/2013 ze dne 23. 9. 2013 a návrh na nové schválení změny a doplnění smluvních vztahů vztahujících se k prodeji domu Moskevská 77/4 a okolních pozemků společnosti Magnolia Invest, a. s.

Důvod předložení:

§ 94 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v účinném znění usnesení ZMČ Praha 10 č. 19/59/2013 ze dne 23. 9. 2013

Obsah:

- I. Návrh usnesení zastupitelstva
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy: č. 1 – Usnesení ZMČ Praha 10 č. 19/59/2013 ze dne 23. 9. 2013
 č. 2 – Kupní smlouva ze dne 22.4.2013
 č. 3 – Záznam z posledního jednání pracovní skupiny ze dne 8.11.2013 – proluka Moskevská
 č. 4 - Návrh Dodatku č. 1 ke kupní smlouvě
 č. 5 - Návrh kupní smlouvy – nabytí pozemků pod chodníkem Moskevská
 č. 6 - Geometrický plán č. 1406-52/2013

Stanovisko:

- I. Výborů ZMČ: -
- II. Komisí RMČ: -
- III. Odborů ÚMČ:

Předkládá:

Doc. Ing. Petr DAVID, Ph.D., zástupce starostky

Zpracoval:

Mgr. Petr Janů, OMP

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne 22.6.2015

k návrhu na zrušení části usnesení ZMČ č. 19/59/2013 ze dne 23. 9. 2013 a návrh na nové schválení změny a doplnění smluvních vztahů vztahujících se k prodeji domu Moskevská 77/4 a okolních pozemků společnosti Magnolia Invest, a. s.

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o dosavadním průběhu jednání o prodeji pozemků v proluce Moskevská na základě výsledků výběrového řízení na prodej domu č. p. 77 s jeho příslušenstvím, ul. Moskevská 77/4 a pozemků parc. č. 353/3, parc.č. 361, parc. č. 364, parc. č. 367, parc.č. 368, parc.č. 370/1, parc.č. 370/2 a parc.č. 371, vše v k. ú. Vršovice, schválených usnesením ZMČ č. 15/2/2013 ze dne 4. 2. 2013, včetně uzavření kupní smlouvy ze dne 22.4.2013 a následných jednáních vyvolaných dodatečným požadavkem Odboru správy, evidence a využití majetku MHMP na oddělení částí pozemků, nacházejících se pod veřejnou komunikací (chodníkem) v ul. Moskevská, dle důvodové zprávy k tomuto materiálu

II. zrušuje

body II. a III. usnesení ZMČ č. 19/59/2013 ze dne 23. 9. 2013 k návrhu na zrušení usnesení ZMČ č. 18/37/2013 ze dne 24. 6. 2013 k návrhu na změnu a doplnění smluvních vztahů vztahujících se k prodeji domu Moskevská 77/4 a okolních pozemků společnosti Magnolia Invest, a. s., a návrhu na nové schválení změny a doplnění smluvních vztahů

III. schvaluje

na základě dodatečného požadavku Odboru správy, evidence a využití majetku MHMP na oddělení částí pozemků, nacházejících se pod veřejnou komunikací v ul. Moskevská

- a) rozdělení pozemku parc. č. 364, o výměře 140 m², na pozemek parc. č. 364/3 o výměře 103 m² a pozemek parc. č. 364/4 o výměře 39 m², vše k. ú. Vršovice, na základě geometrického plánu č. 1406-52/2013, který je přílohou č. 6 předloženého materiálu
- b) ponechání pozemku parc. č. 364/4, k. ú. Vršovice, o výměře 39 m², nacházejícím se pod veřejnou komunikací v ul. Moskevská, ve vlastnictví MČ Praha 10
- c) změnu předmětu koupě dle kupní smlouvy, uzavřené dne 22. 4. 2013, se společností Magnolia Invest, s. r. o., kterou se původní pozemek parc. č. 364, o výměře 140 m², nahrazuje pozemkem parc. č. 364/3 o výměře 103 m²

- d) rozdělení pozemku parc. č. 372 o výměře 223 m², na pozemek parc. č. 372/3 o výměře 199 m² a na pozemek parc. č. 372/4 o výměře 25 m², vše k. ú. Vršovice, na základě geometrického plánu č. 1406-52/2013, který je přílohou č. 6 předloženého materiálu
- e) změnu předmětu budoucího prodeje dle čl. V. kupní smlouvy, uzavřené dne 22. 4. 2013, se společností Magnolia Invest, s. r. o., kterou se původní spoluvlastnický podíl id. 1/3 pozemku parc. č. 372, nahrazuje spoluvlastnickým podílem id. 1/3 pozemku parc. č. 372/3, vše k. ú. Vršovice
- f) koupi nemovitostí, konkrétně
 - fa) spoluvlastnického podílu id. 2/3 pozemku parc. č. 372/4, k. ú. Vršovice, o výměře 25 m²,
 - fb) pozemku parc. č. 365/2, o výměře 30 m², vzniklého oddělením od pozemku parc. č. 365, o výměře 172 m², na základě geometrického plánu č. 1406-52/2013, který je přílohou č. 6 předloženého materiálu, a
 - fc) pozemku parc. č. 366/4, o výměře 29 m², vzniklého oddělením od pozemku parc. č. 366, o výměře 224 m², vše k. ú. Vršovice, na základě geometrického plánu č. 1406-52/2013, který je přílohou č. 6 předloženého materiálu,nacházejících se pod veřejnou komunikací (chodníkem) v ul. Moskevská, za celkovou smluvní kupní cenu ve výši 4000 Kč od jejich vlastníka společnosti Magnolia Invest, s. r. o., se sídlem Praha 4 - Nusle, Bartoškova 1448/26, PSČ 140 00, IČ: 283 63 566
- g) uzavření Dodatku č. 1 ke kupní smlouvě, uzavřené dne 22.4.2013 se společností Magnolia Invest, s. r. o., se sídlem Praha 4 - Nusle, Bartoškova 1448/26, PSČ 140 00, IČ: 283 63 566, kterým jsou upraveny změny specifikované v bodech III./a) – e) tohoto usnesení, bez dopadu na schválenou kupní cenu, ve znění přílohy č. 4 tohoto materiálu
- h) uzavření kupní smlouvy se společností Magnolia Invest, s. r. o., se sídlem Praha 4 - Nusle, Bartoškova 1448/26, PSČ 140 00, IČ: 283 63 566, jejímž předmětem bude koupě nemovitostí specifikovaný v bodě III./f) tohoto usnesení, ve znění přílohy č. 5 předloženého materiálu

IV. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

- 1.1. uzavřít Dodatek č. 1 ke kupní smlouvě, uzavřené dne 22. 4. 2013 se společností Magnolia Invest, s. r. o., schválený v bodě III.b) tohoto usnesení

Termín: 31. 8. 2015

- 1.2. uzavřít kupní smlouvu se společností Magnolia Invest, s. r. o., schválenou v bodě III./c) tohoto usnesení

Termín: 31. 8. 2015

Důvodová zpráva

Městská část Praha 10 uzavřela dne 22.4.2013 se společností Magnolia Invest, s.r.o., se sídlem Praha 4 - Nusle, Bartoškova 1448/26, PSČ 140 00, IČ: 283 63 566, kupní smlouvu, jejímž předmětem je prodej budovy č. p. 77 situované na parcele č. 361, parcely č. 361, parcely č. 353/3, parcely č. 364, parcely č. 367, parcely č. 368, parcely č. 370/1, parcely č. 370/2 a parcely č. 371, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1035 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha, pro obec Praha, část obce Vršovice, katastrální území Vršovice (dále též jen „Nemovitosti“) společnosti Magnolia Invest, s.r.o. Kupní smlouva byla uzavřena na základě usnesení ZMČ č. 15/2/2013 ze dne 4. 2. 2013 (viz příloha č. 1 materiálu) a usnesení RMČ č. 269 ze dne 20. 3. 2013. V textu smlouvy byla zohledněna řada připomínek ze strany iniciativy Společně pro Desítku. Kupní smlouva je přílohou č. 2 materiálu.

Po uzavření kupní smlouvy byla tato smlouva předána v souladu se Statutem hl.m. Prahy na Odboru správy, evidence a využití majetku MHMP (OSEM) k vystavení potvrzení o správnosti dle § 21 Statutu hl.m. Prahy. **V průběhu kontroly kupní smlouvy byl ze strany OSEM vznesen dodatečný požadavek, spočívající v předchozím vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům parc.č. 364, 365, 365 a 372, k.ú. Vršovice, pod veřejnou komunikací v ul. Moskevská, ponecháním dotčených částí pozemků parc.č. 364 a 372 ve vlastnictví m.č. Praha a smluvním zajištěním převodu dotčených částí pozemků parc.č. 365 a 366 do vlastnictví m.č. Praha.** Požadavek OSEM vznesený již v době prodeje pozemku parc.č. 364 byl předčasný, nicméně jej m.č. Praha 10 musela v zájmu dokončení převodu nemovitostí splnit.

Na základě požadavku Magistrátu hl. m. Prahy („MHMP“) byl po jednáních s kupujícím připraven návrh dodatku č. 1 ke kupní smlouvě a návrh darovací smlouvy, které měly vyřešit požadavek MHMP. Návrhy dodatku č. 1 a darovací smlouvy byly schváleny ZMČ dne 24.6.2013, a následně na základě úprav dle požadavků katastru nemovitostí dne 23.9.2014. Geometrický plán č. 1406-52/2013, který je podkladem pro dělení pozemků pro účely dodatku č. 1 a darovací smlouvy, je přílohou č. 6 materiálu.

Souběžně probíhala v první polovině roku 2013 řada neformálních diskuzí organizovaných místní komunitou a proces participace veřejnosti, na němž se podílel v souladu s požadavky m.č. i kupující. Na podnět občanských sdružení objednal kupující samostatnou studii na návrh parteru a prostoru tzv. Tržičku v přímé návaznosti na zamýšlený projekt.

Zájem m.č. na participaci veřejnosti v předmětné záležitosti vyplývá i ze stanoviska KÚR ze dne 14.1.2013, kterým komise prodej podmínila splněním následujících podmínek.

- Kupující bude povinen vypracovat nejméně 3 architektonické návrhy, z nichž jeden bude vypracován dle připomínek iniciativy Společně pro Desítku.
- Všechny architektonické návrhy budou respektovat podmínky zastavěnosti území, stanovené m.č. Praha 10.
- Předmětné architektonické návrhy budou předloženy pracovní skupině složené z osob určených kupujícím (2 osoby), m.č. Praha 10 (2 osoby) a iniciativy Společně pro Desítku (1 osoba).
- Kupující bude povinen realizovat výstavbu dle architektonického návrhu vybraného pracovní skupinou.
- Při výstavbě bude kupující povinen dodržet podmínky zastavěnosti území stanovené m.č. Praha 10.

Požadavky specifikované KÚR jsou upraveny v čl. IV kupní smlouvy. Podmínky zastavěnosti území jsou nedílnou součástí kupní smlouvy.

V souladu se zněním smlouvy předložil kupující koncem června 2013 tři varianty návrhu. Pracovní skupina, zřízená ZMČ Praha 10, však na jednáních ve dnech 10.7., 31.7., 7.8. a 8.8.2013 konstatovala, že se nejedná o tři varianty ve smyslu urbanistické koncepce, neshledala je ani dostatečně zpracované po formální stránce a vyzvala investora k předložení nových variant.

V září a říjnu 2013 předložil kupující nové koncepční varianty, které ale v souhrnu optimálně nespĺňovaly ani urbanistické řešení, ani nezohledňovaly výsledky participace, příp. nerespektovaly zastavovací podmínky, a nebyly dopracované do podrobností vyžadovaných smlouvou.

Poslední jednání pracovní skupiny se konalo 7., resp. 8. 11. 2013, kde bylo hlasováno nejprve o třech návrzích, které splnily zastavovací podmínky, ale žádný z nich nebyl přijat. Pracovní skupina na základě dalších předložených návrhů konstatovala, že jiné dva návrhy se pro dostavbu jeví vhodnější a doporučila Radě a Zastupitelstvu městské části Praha 10 **částečnou úpravu zastavovacích podmínek**, které umožní realizaci následně vybrané varianty. **Pracovní skupina dále doporučila městské části Praha 10 a Magnolia Invest s.r.o. úpravu smluvního vztahu, který umožní realizaci návrhu následně vybraného pracovní skupinou.** Závěrem byl ze strany zástupců občanského sdružení vznesen podnět na dořešení parkování na veřejném prostoru formou jejich náhrady parkovacími stáními v objektech Magnolia, resp. Carnea. S kupujícím bylo domluveno pokračování vzájemné třístranné komunikace v roce 2014. Zápis z tohoto posledního jednání pracovní skupiny byl potvrzen až v prosinci roku 2013. Zápis je přílohou č. 3 materiálu.

Z výsledků procesu projednání přípravy realizace výstavby upraveného kupní smlouvou tedy vyplynul požadavek na úpravu zastavovacích podmínek, které jsou nedílnou součástí kupní smlouvy, a předmětná úprava tudíž vyžadovala schválení ze strany Zastupitelstva městské části Praha 10. Dodatek ke kupní smlouvě schválený ZMČ v září 2013, s ohledem na požadavek na další změnu smluvního vztahu a vyplývající z výsledků procesu projednání přípravy výstavby (čl. IV kupní smlouvy), uzavřen nebyl.

K 1.1.2014 nabyt účinnosti zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen nový občanský zákoník nebo NOZ). Následně tedy bylo nezbytné upravit dosud neuzavřený dodatek a darovací smlouvu ve smyslu NOZ a řešit situaci, vzniklou v důsledku nepřijetí rozhodnutí o výběru žádného předloženého návrhu pracovní skupinou ve smyslu čl. IV. odst. 1.4 kupní smlouvy, a otázku nově zavedeného vzájemného předkupního práva vlastníka pozemku a stavby. Na základě těchto skutečností a doporučení pracovní skupiny byl připraven upravený návrh dodatku č. 1 včetně návrhu změny zastavovacích podmínek.

Materiál byl připraven k projednání na Zastupitelstvu městské části Praha 10 v srpnu 2014, ale nebyl Radě městské části Praha 10, a následně Zastupitelstvu městské části Praha 10, předložen, protože nebylo možno projednat v Komisi územního rozvoje navrhovanou změnu zastavovacích podmínek vzhledem k tomu, že nebyla v uvedeném období svolána.

Následně v první polovině roku 2015 probíhala intenzivní jednání mezi m.č. Praha 10 a Magnolia Invest, s.r.o. za účelem finalizace dodatku č. 1. V této době nastalo nově několik

skutečností, které měly vliv na celou záležitost včetně dopadu na připravované smluvní dokumenty.

- a) M.č. Praha 10 dne 7.1.2015 obdržela od manželů Babických nabídku ke koupi budovy č.p. 1515, k.ú. Vršovice, na pozemku parc.č. 370/2, k.ú. Vršovice, v rámci uplatnění předkupního práva dle ust. § 3056 odst. NOZ, neboť tento pozemek se nachází v majetku m.č. Praha 10. Nabídka byla orgány m.č. Praha 10 projednána, a usnesením ZMČ č. 3/3/2015 ze dne 27. 3. 2015 nebyla přijata, neboť nabízená cena byla výrazně vyšší než cena obvyklá dle znaleckého posudku, který si m.č. Praha 10 nechala vyhotovit. Tento pozemek parc.č. 370/2 patří mezi pozemky, jež jsou předmětem kupní smlouvy ze dne 22.4.2015. Následně m.č. Praha 10 z veřejně dostupných zdrojů získala informaci, že **tuto budovu čp. 1515 nakonec od manželů Babických odkoupila rovněž Magnolia Invest, s.r.o. a tedy problematika vzájemného předkupního práva byla v tomto případě vyřešena.**
- b) Na základě návrhu Magnolia Invest, s.r.o., byl do KÚR připraven předklad s návrhem na změnu zastavovacích podmínek, které měly zohlednit výsledky činnosti pracovní skupiny (uvedeno výše) a měly Magnolia Invest, s.r.o. zavázat k realizaci značných benefitů pro městskou část spočívajících ve zlepšení veřejného prostoru v lokalitě, zejména k závazku provést na vlastní náklady úpravu povrchu Tržičku a náhradou za zrušená parkovací stání vybudovat několik desítek podzemních parkovacích stání pro veřejné užití. **Tento předklad byl připraven na jednání KÚR dne 18.5.2015, ale nebyl projednán** (stejně jako ostatní předklady KÚR), **protože jednání KÚR bylo po neschválení jeho programu členy KÚR předsedkyní KÚR ukončeno** i přes přetrvávající usnášenischopnost KÚR. Tedy změna zastavovacích podmínek nemohla být nakonec do dodatku č. 1 ke kupní smlouvě zakomponována.
- c) **Po konzultaci s OEK došlo z daňových důvodů ke změně způsobu nabytí spoluvlastnického podílu id. 2/3 pozemku parc. č. 372/4, k. ú. Vršovice, o výměře 25 m², pozemku parc. č. 365/2, o výměře 30 m², vzniklého oddělením od pozemku parc. č. 365, o výměře 172 m², na základě geometrického plánu č. 1406-52/2013, a pozemku parc. č. 366/4, o výměře 29 m², vzniklého oddělením od pozemku parc. č. 366, na základě geometrického plánu č. 1406-52/2013, o výměře 224 m², vše k. ú. Vršovice, od Magnolia Invest, s.r.o., z formy věcného daru na formu odkoupení nemovitostí za symbolickou cenu 4 000 Kč.** Po změně daňových předpisů k 1.1.2014 byla zrušena darovací daň, od které byla m.č. Praha 10 jako obec osvobozena, a dar je zahrnut do daně z příjmů, kde ale m.č. Praha 10 osvobozena není. Hodnota zmíněného věcného daru (cca 1 082 000 Kč) by tak byla musela být zahrnuta do daně z příjmu. V případě odkoupení těchto pozemků bude nutno pouze odvést daň z nabytí nemovitostí ve výši 4% ze smluvní kupní ceny. Proto byla připravena další kupní smlouva, řešící převod výše specifikovaných pozemků pod chodníkem v ul. Moskevská, na m.č. Praha 10.

Tyto nové skutečnosti byly spolu s dalšími potřebnými úpravami zapracovány do původního znění dodatku č. 1 ke kupní smlouvě a do nové kupní smlouvy, řešící převod výše specifikovaných pozemků pod chodníkem v ul. Moskevská.

Návrh Dodatku č. 1 ke kupní smlouvě ze dne 22.4.2015 je přílohou č. 4 materiálu. Návrh nové kupní smlouvy, řešící převod výše specifikovaných pozemků pod chodníkem v ul. Moskevská, je přílohou č. 5 materiálu

Výše uvedenými majetkovými převody m.č. Praha 10 získá nemovitý majetek v podobě pozemků parc.č. 365/2 a 366/4 a spoluvlastnického podílu id. 2/3 pozemku parc.č. 372/4 v úhrnné hodnotě 1 213 600 Kč (při jednotkové ceně 16 400 Kč/m² dle znaleckého posudku, který byl použit pro výpočet minimální ceny pozemků) při snížení výnosu

z budoucího prodeje ve výši 131 200 Kč a započtení kupní ceny 4 000 Kč, tj. celkový výsledek činí + 1 078 400 Kč ve prospěch m.č. Praha 10.

Nyní uvádíme stručný přehled zásadních změn znění Dodatku č. 1, schváleného usnesením ZMČ č. 19/59/2013 ze dne 23. 9. 2013 a nového znění Dodatku č. 1.

- 1) K čl. I Dodatku
Doplněna prohlášení smluvních stran rekapitulující dosavadní průběh.
- 2) K čl. I odst. 1 kupní smlouvy (článek II. Dodatku)
Změny vyvolané požadavkem Magistrátu hl. m. Prahy k vyhotovení potvrzení správnosti dle §21 vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy, tj. zejména zanesení textu o oddělovaných a nově vznikajících parcelách, změna předmětu prodeje (odstranění částí parcel - chodníků, které nemohly být MČ P10 prodány).
- 3) K čl. II. odst. 4 a 5 (článek II. Dodatku)
Změna podmínek pro úhradu a výplatu části kupní ceny na a z vázaného účtu, a to v návaznosti na dělení pozemků a zápis těchto nově vzniklých pozemků do katastru nemovitostí (opět změny vyvolané požadavkem Magistrátu hl. m. Prahy). Na žádost kupujícího prodloužena doba splatnosti kupní ceny ze 14 na 120 dnů ode dne splnění stanovených podmínek. Žádost byla odůvodněna podmínkami úvěrového financování koupě nemovitostí, kdy taková výše úvěru je schvalována zahraniční centrálou úvěrující banky, což je proces o délce 3-4 měsíce.
- 4) K čl. IV odst. 1.6 (článek II. Dodatku)
Vzhledem k tomu, že pracovní skupina předvídaná v čl. IV odst. 1.4. ve stanovené lhůtě nevybrala nejvhodnější návrh architektonické studie pro realizaci budoucí výstavby, Kupující by měl být povinen vybrat si ze tří předložených návrhů architektonické studie, vyhovujících zastavovacím podmínkám. Tyto předložené návrhy však nevyhovovaly požadavkům participace (a ani pracovní skupině), navrhuje se ponechat parametry výstavby na zastavovacích podmínkách tak, aby mohlo být v co nejvyšší míře vyhověno požadavkům participace. Ze strany ZMČ schválené zastavovací podmínky se nemění. Dle sdělení Kupujícího je tento i nadále připraven jednat o realizaci benefitů pro městskou část spočívajících ve zlepšení veřejného prostoru v lokalitě, zejména k závazku provést na vlastní náklady úpravu povrchu Tržičku a náhradou za zrušená parkovací stání vybudovat několik desítek podzemních parkovacích stání pro veřejné užití, kterou nebylo možné projednat na KÚR.
- 5) K čl. IV. odst. 6 (článek II. Dodatku)
Změny k posílení právní jistoty kupujícího vzhledem k nutné součinnosti prodávajícího v rámci schválených podmínek zastavenosti území.
- 6) K čl. VI. odst. 7 (článek II. Dodatku)
Formulační změny, pouze technické úpravy vyplývající ze změny způsobu nabytí spoluvlastnického podílu id. 2/3 pozemku parc. č. 372/4, 365/2, a 366/4, vše k.ú. Vršovice, z daru na koupi.
- 7) Obecně k čl. V (článek II. Dodatku)
Za účelem zajištění mírnějšího zásahu do předmětného území v podobě výstavby, byla realizace obou projektů kupujícím rozdělena na dvě etapy, a to Carnea a Magnolia, na což navazuje oddělení nabytí obou předmětů budoucího prodeje (ale za prakticky shodných podmínek).

8) K čl. V. odst. 6. (článek II. Dodatku)

Změny k posílení právní jistoty kupujícího vzhledem k nutné součinnosti prodávajícího v rámci schválených podmínek zastavěnosti území.

9) K čl. VIII. odst. 2 (článek II. Dodatku)

Doplnění možnost m.č. Praha 10 odstoupit od kupní smlouvy.

Rada dne 9.6.2015 schválila uzavření dohody o dalším společném postupu se společností Magnolia Invest, s.r.o. Předmětem dohody je rekapitulace doposud uzavřených smluv a dohod v souvislosti s přípravou výstavby v proluce Magnolia Moskevská, shoda na uzavření Dodatku č. 1 a kupní smlouvy na koupi spoluvlastnického podílu id. 2/3 pozemku parc. č. 372/4, 365/2, a 366/4, vše k.ú. Vršovice a zejména **oboustranné vzdání se případných nároků na náhradu majetkové i nemajetkové újmy v souvislosti s přípravou a uzavřením Dodatku č. 1.**

Tento materiál byl Radou projednán dne 9.6.2015