

**Městská část Praha 6
Rada městské části
Usnesení
ze dne 10.04.2014**

č. 3157 / 14

Dražba částí pozemků "Strnadových zahrad" k.ú. Vokovice

Rada městské části

I. Bere na vědomí

důvodovou zprávu včetně příloh

II. Doporučuje

Zastupitelstvu městské části Praha 6

využít možnosti vydražit následující předmět dražby:

a) nemovitě věci zapsané na LV č. 613, k.ú. Vokovice:

Stavby

- jiná stavba bez čp/če, na pozemku parc.č. 1109/5, památkově chráněné území,
 - jiná stavba bez čp/če, na pozemku parc.č. 1109/8, památkově chráněné území,
- výše uvedené nemovitě věci jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 613 pro katastrální území Vokovice, obec Praha

b) spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 na nemovitých věcech včetně součástí:

Pozemky

- pozemek parc.č. 1109/1 o výměře 7274 m², zahrada, památkově chráněné území, zemědělský půdní fond
- pozemek parc.č. 1109/5 o výměře 3441 m², zastavěná plocha a nádvoří, památkově chráněné území
- pozemek parc.č. 1109/8 o výměře 533 m², zastavěná plocha a nádvoří, památkově chráněné území

výše uvedené nemovitě věci jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 4361 pro katastrální území Vokovice, obec Praha

v rámci dražby č. DD/014/2014, dle přílohy, za cenu max. 16.200.000,- Kč

III. U k l á d á

1. starostce MČ Praha 6 - Ing. Marii Kousalíkové

předložit návrh usnesení na Zastupitelstvu městské části Praha 6 ve smyslu bodu II. tohoto usnesení

Termín: 11.04.2014

Předkladatel : Ing. Marie Kousalíková starostka MČ Praha 6

Zpracovatel : Mgr. Vladislav Dykast, ; Mgr. Lukáš Kos, MBA; Ing. arch. Bohumil Beránek
vedoucí OSOM ; vedoucí PO; vedoucí OÚR

Usnesení bylo přijato poměrem hlasů : +7 -0 z0

Důvodová zpráva:

k dražbě částí pozemků "Strnadových zahrad" k.ú. Vokovice

Specifikace pozemků

Dle dražební vyhlášky o konání dražby dobrovolné dle zákona č. 26/2000 Sb, číslo dražby DD/014/2014 (navrhovatelem dražby JUDr. J. S., správce konkurzní podstaty úpadce ALBERGA, a.s. v likvidaci, dražebník firma NAXOS a.s) jsou předmětem dražby tyto nemovitosti:

1) Spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 na pozemcích v katastrálním území k.ú. Vokovice:

- parc.č. 1109/1 k.ú. Vokovice - výměra 7 274 m² - zahrada

- parc.č. 1109/5 k.ú. Vokovice - výměra 3 441 m² - zastavěná plocha a nádvoří

- parc.č. 1109/8 k.ú. Vokovice - výměra 533 m² - zastavěná plocha a nádvoří

Pozemky jsou zapsané na listu vlastnictví č. 613. Spoluvlastníkem těchto pozemků je akciová společnost OAKDALE, Jemnická 345/5, Michle, 140 00 Praha.

Pozemky se nachází v lokalitě vymezené areálem základní školy, železniční tratí Praha-Kladno a ulicemi Nad Bořislavkou a Na Rozdílu. Přístup na pozemky je z ulice Nad Bořislavkou.

Pozemky jsou mírně svažité. Nachází se na nich stavby v havarijním stavu se zbytky sutě a zbývajících betonových základů a asfaltového chodníku bývalého zahradnictví a náletové dřeviny.

Celková rozloha pozemků je 11 248 m².

Dle územního plánu jsou pozemky parc.č. 1109/5 a parc.č. 1109/2, k.ú. Vokovice, v pásmu všeobecně obytném. Pozemek parc.č. 1109/1 k.ú. Vokovice je částečně v pásmu všeobecně obytného území a částečně v pásmu městské a krajinné zeleně.

Pozemek parc.č. 1109/8 a částečně i pozemky parc.č. 1109/1 a 1109/5, k.ú. Vokovice, jsou v ochranném pásmu železniční tratí. Přes pozemek parc.č. 1109/1, k.ú. Vokovice vede kanalizace.

Cena pozemků dle cenové mapy stavebních pozemků v hl. m. Praze není stanovena.

2) Stavby v k.ú. Vokovice:

- jiná stavba bez čp/če na pozemku parc.č. 1109/5

- jiná stavba bez čp/če na pozemku parc.č. 1109/8

Tyto stavby jsou zapsané na listu vlastnictví č. 4361.

Stavba bez čp/če na pozemku parc.č. 1109/5 k.ú. Vokovice je základová deska objektu bývalých provozních staveb areálu zahradnictví se zbývajícimi obvodovými stěnami do výšky přibližně 1 m. Objekt je zděné stěnové konstrukce na betonových základech, některé části obvodových stěn jsou z tvárnic. Objekt je v havarijním stavu (nejsou omítky, obvodová stěna chybí či je poškozená, chybí okna, dveře, strop, střecha).

Stavba bez čp/če na pozemku parc.č. 1109/8 k.ú. Vokovice je jednopodlažní nepodsklepený objekt bývalých provozních staveb areálu zahradnictví. Objekt je zděné stěnové konstrukce na betonových základech a obvodové stěny jsou z tvárnic. Stropní konstrukce není, střechy je jen část. Objekt je v havarijním stavu, který odpovídá neprováděné údržbě (nejsou omítky, obvodová stěna v části poškozená, okna a dveře s opotřebením na hranici životnosti, střešní krytina s opotřebením na hranici životnosti a v částech chybí, povrch podlahy poškozený či chybí).

K předmětným nemovitostem je zřízeno větší množství zástavních práv, které jsou uvedeny na listech vlastnictví. Dle stanoviska právního odboru tato zástavní práva při nabytí nemovitostí v dobrovolné dražbě zanikají.

Být vlastníkem id. 1/2 předmětných pozemků by znamenalo se na všech rozhodnutích ohledně nakládání s pozemky shodnout s vlastníkem zbylé id. 1/2 pozemku (v současnosti společnost OAKDALE, a.s.). V případě sporu by musel rozhodovat soud. Z hlediska správy majetku hl. m. Prahy, svěřeno městské části Praha 6, je třeba uvést, že nakládání s majetkem, který je rozdělen na ideální poloviny, může být problematické.

Dle znaleckého posudku objednaného dražebníkem a zhotoveného firmou B plus B, spol. s r.o. byla obvyklá cena id. 1/2 pozemků a staveb na nich umístěných stanovena ve výši 16 200 000 Kč, přičemž účelem ocenění byl odhad ceny obvyklé pro účely zpeněžení formou dobrovolné dražby.

Odbor správy obecního majetku zadal zpracování znaleckého posudku panu Ing. O., který stanovil tržní cenu předmětných nemovitostí ve výši 17 150 000 Kč.

Dle informací od dražebníka firmy Naxos a.s. byla firma OAKDALE a.s., která má předkupní právo na předmětné nemovitosti, vyzvána k využití předkupního práva na přednostní nabytí předmětu dražby a toto právo nebylo využito

Právní aspekt

Úprava dobrovolných dražeb je obsažena v zákoně č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách. PO konstatuje, že tento zákon účast územního celku na dražbě v zásadě nevylučuje. Rozhodující je však zejména postavení Městské části z hlediska zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze (dále jen „ZoHMP“), a dále z hlediska obecně závazné vyhlášky č. 55/2000, Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy (dále jen „Statut“). Z uvedených právních předpisů vyplývá, že městská část musí splnit několik podmínek pro účast na dražbě, zejména musí účast na dražbě schválit zastupitelstvo MČ Praha 6.

Je třeba vzít v úvahu, že předmětem dražby je pouze id. 1/2 nemovitostí, městská část Praha 6 by se tak stala jejich spoluvlastníkem a to v rozsahu, který by neumožňoval volné nakládání s nemovitostmi.

PO se zabýval zatížením předmětu dražby zástavním právem. V tomto směru je zákonem garantováno, že v případě vydražení nemovitostí zástavní právo v celém rozsahu zaniká, přestože výtěžek dražby nepokryje veškeré nároky věřitelů. Tento závěr je podpořen stanoviskem AK Arzinger (v příloze).

Za další faktickou překážku PO považuje povinnost zastupitelstva MČ Praha spočívající v přijetí rozhodnutí o ceně, za kterou by měly být nemovitosti vydraženy, a to v souladu s § 89 odst. 2 písm. d) ZoHMP. Případným dalším zájemcům o vydražení nemovitostí by tak byla dopředu známa maximální nabídka MČ Prahy 6, což ve svém důsledku fakticky maří smysl a účel nákupu formou dražby; přesto však účast MČ Praha 6 na dražbě není absolutně vyloučena.

Využitelnost pozemků

Předmětné pozemky jsou historicky součástí areálu tzv. „Strnadova zahradnictví“, tj. areálu skleníků a zahradnického zařízení, z kterého byla realizována správa příp. rekonstrukce městských parků, sadů a městské zeleně (posléze organizace Sady, lesy, zahradnictví). V posledních desetiletích byl areál zdevastován, zarostl náletovou zelení a byl středem zájmu bezdomovců. Dotyčné pozemky jsou součástí areálu v jeho severovýchodní části.

Z výše uvedených důvodů provedl v minulých letech garant územně-plánovací dokumentace (ÚRM, dnes IPR) změnu funkční stabilizace a míry využití pozemku a ploch. Opatřením obecné povahy č. 23/2012 schváleném usnesením ZMČ č 16/4 ze dne 26.4.2012 s účinností od 16.5.2012 byla schválena změna funkčního využití ploch ÚPn HMP č. Z 2590 / 00 v k.ú. Velešlavín, Vokovice - parcelní čísla: 570/1, 2, 4, 5; 571; 572 – 4; 575/1, 2; 1002/2 – část, 1053/2, 1109/1, 5 – 8. Změna spočívala ve stabilizaci funkční plochy všeobecně obytné /OV/ s kódem míry využití území C a izolační zeleně /IZ/ na úkor stávajících ploch čistě obytných /OB/ a zahradnictví /PZA/ v lokalitě Strnadova zahradnictví na Velešlavíně a ve Vokovicích. Důvodem změny byla výstavba obytného souboru, který bude v centrální části doplněn obchody a službami. V komplexu bude vybudována rozsáhlá parková plocha, což je ošetřeno vložением překryvného značení pro funkční plochu bez specifikace rozlohy a přesného umístění v rámci jiné funkční plochy – parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/.

Předmětné pozemky jsou v současné době ÚPn HMP funkčně stabilizovány jako OV – C (všeobecně obytné, míra využití C) a ZMK (zeleň městská, krajinná – mimo potoka). Míra využití území „C“ byla stanovena v rámci poslední změny ÚPn HMP (r. 2012).

Tato funkční stabilizace umožňuje:

OV - všeobecně obytné

Území sloužící pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Funkční využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba (jako drobná nerušící výroba a služby nelze v tomto případě povolit klempírny, lakovny, truhlárny, betonárky a další provozy vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území a dále čerpací stanice pohonných hmot), veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení, sběrný surovin, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 1 500 m² prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, nerušící služby.

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m² prodejní plochy, ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Jako výjimečně přípustné bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně obytném funkčním využití, navrhované v převažujícím podílu celkové kapacity.

ZMK - zeleň městská a krajinná

Zeleň s rekreačními aktivitami, které podstatně nenarušují přírodní charakter území.

Funkční využití:

Přírodní krajinná zeleň, skupiny porostů, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Doplňkové funkční využití:

Veřejně přístupná hřiště přírodního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové. Nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny.

Parkovací a odstavné plochy (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Komunikace vozidlové, nadřazená plošná zařízení a liniová vedení TV, stavby a zařízení pro provoz PID.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu (související s vymezeným funkčním využitím).

MČ P6 pořídila studii širšího území s regulačními výstupy „US Veleslavín – Stará teplárna, Strnadovo zahradnictví - Dopravně inženýrská studie propojení Petřiny – Vokovice“ (Architektonický ateliér Holub s.r.o.). V rámci této studie byla řešena nová stopa výstupní komunikace Veleslavín – Petřiny, míra využití a charakter zástavby areálu bývalých Strnadových zahrad. Předmětné pozemky jsou součástí tohoto areálu.

Po jižní hraně předmětných pozemků prochází násep železniční trati býv. Buštěhradské dráhy. Tato skutečnost je prostorovou bariérou i výraznou regulační limitou v území. Studie byla kladně projednána v orgánech MČ P6. Vlastníci pozemku (předmětných i souvisejících) požádali o zvýšení míry využití pozemku (z C na E, resp. D). Této žádosti nebylo vyhověno, MČ P6 považuje míru využití pozemků danou současným územním plánem (tj. C) za konečnou. Z této skutečnosti také vychází zmiňovaná studie s regulačními výstupy.

Z příloženého patrně, že v předmětném území lze realizovat stavby doplňující občanskou vybavenost souvisejícího území (areál MŠ, školní družiny, menší objekty pro kulturu a rekreační sport, seniorské byty a další objekty pro sociální účely, obdobně jako založit menší městský park)

Ekonomický aspekt

Zpracovatel předpokládá, že v případě, že Zastupitelstvo MČ Praha 6 schválí využití možnosti vydražit daný předmět dražby, bude následně předložena ke schválení v rámci rozpočtových úprav i úprava zvýšení kapitálových výdajů o 16.200.000,- Kč, jejichž zdrojem bude Fond rezerv a rozvoje MČ Praha 6.

Zpracovatel výslovně prohlašuje, že veškeré údaje a informace v návrhu usnesení, včetně důvodové zprávy a příloh jsou pravdivé a odpovídají skutečnosti. Rovněž výslovně prohlašuje, že neopomenul uvést žádný údaj nebo informaci, které by obsah návrhu podstatně změnily, pokud by byly uvedeny.

Datum : 8. dubna 2014

*Zpracoval: Ing. Jana Holubářová - referent realizace majetku OSOM
JUDr. Jan Herda - vedoucí majetkoprávního oddělení OSOM
Mgr. Vladislav Dykast - vedoucí OSOM
Rada MČ Praha 6*

Přílohy veřejné: