

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 12
ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI
USNESENÍ

č. Z-25-012-26

ze dne 11.2.2026

Prodej pozemků parc. č. 401 a parc. č. 400, vše v k. ú. Komořany (při ul. Podlesní)

25. zasedání Zastupitelstva městské části

1. schvaluje

- 1.1. prodej pozemků parc. č. 401 (zahrada) o výměře 1.123 m² a parc. č. 400 (zastavěná plocha) o výměře 23 m², vše v k. ú. Komořany (při ul. Podlesní), panu Pavlu Knobovi, bydlištěm: ***** *****, *** ** ***** * * *****, za účelem sjednocení vlastnictví pozemků a stavby pro rodinou rekreaci č. e. 281, stojící na pozemku parc. č. 400 v k. ú. Komořany, ve vlastnictví pana Knoba, za dohodnutou kupní cenu 3.470.000 Kč
- 1.2. kupní smlouvu zpracovanou dle bodu 1.1. tohoto usnesení

2. ukládá

2.1. Ing. Jiřímu Veselému - vedoucímu odboru investic a správy majetku

- 2.1.1. předložit kupní smlouvu dle bodu 1.2. tohoto usnesení k podpisu panu Knobovi

Termín: 27.2.2026

- 2.1.2. předložit kupní smlouvu dle bodu 1.2. tohoto usnesení k podpisu Ing. Vojtěchu Kosovi, MBA - starostovi

Termín: 14.3.2026

Poměr hlasů: 18 pro 8 proti 3 se zdrželi

Ing. Vojtěch Kos, MBA
starosta

Petr Šula
1. místopředseda

Usnesení zpracováno návrhovým výborem

Předkladatel: Rada MČ Praha 12

Zpracovatel: Ing. Jiří Veselý, vedoucí odboru investic a správy majetku, Ing. Michal Cikánek, vedoucí oddělení majetku OIM, Mgr. Pavla Novotná, Odbor investic a správy majetku, Bc. Anna Bílkovská, Odbor investic a správy majetku

Na vědomí: Ing. Jiřímu Veselému - vedoucímu odboru investic a správy majetku, Květoslavě Kučerové - pověřená vedením ekonomického odboru

Tisk: Z-1868

Pozn.: Zveřejněna je upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle zákona č.101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů v platném znění. Usnesení v plném znění, spolu se zápisem ze schůze Rady Městské části Praha 12 je pro občany hlavního města Prahy k dispozici k nahlédnutí v informačním středisku.

Kupní smlouva

*uzavřená v souladu s § 2079 a souvisejícími zák. č. 89/2012 Sb.,
občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů*

Smluvní strany:

Městská část Praha 12

se sídlem Generála Šišky 2375/6, 143 00 Praha 4 – Modřany

zastoupená Ing. Vojtěchem Kosem, MBA, starostou

IČO: 00231151

DIČ: CZ00231151

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.

č. ú. pro kauci: 6015-2000762389/0800

variabilní symbol na kauci: 902000125

č. ú. pro doplatek: 9021-2000762389/0800

variabilní symbol pro doplatek kupní ceny: 810000151

(dále jen „prodávající“)

a

Pavel Knob

bydlištěm *****

r. č. *****

(dále jen „kupující“)

nebo také společně („smluvní strany“)

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Proávající prohlašuje, že pozemek parc. č. 400 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 281 (LV 333) a pozemek parc. č. 401 (zahrada), vše v k. ú. Komořany, vše zapsáno na LV č. 389, pro obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „dotčené pozemky“), jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy, Mariánské nám. 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, se svěřenou správou nemovitostí prodávajícímu, který je v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a obecně závaznou vyhláškou č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, oboje ve znění pozdějších předpisů, oprávněn nakládat s dotčenými pozemky jako vlastník.
2. Smluvní strany konstatují, že na pozemku parc. č. 400 je umístěna stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 281 ve vlastnictví kupujícího, vše v k. ú. Komořany.
3. Proávající zveřejnil v souladu s ustanovením § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, záměr prodeje dotčených pozemků na úřední desce ÚMČ Praha 12 ve dnech od 13.11.2025 do 28.11.2025.

Čl. II.

Předmět smlouvy

1. Prodávající se touto smlouvou zavazuje kupujícímu odevzdat a umožnit mu nabýt vlastnické právo k pozemku parc. č. 400 a k pozemku parc. č. 401, vše v k. ú. Komořany, které jsou podrobně specifikovány v čl. I. této smlouvy, a to se všemi právy a povinnostmi, součástmi a veškerým příslušenstvím (dále jen „předmět koupě“) a kupující se zavazuje předmět koupě převzít a zaplatit prodávajícímu kupní cenu uvedenou v článku III. odst. 1 této smlouvy.

čl. III.

Kupní ceny

1. Smluvní strany sjednávají kupní cenu ve výši obvyklé ceny pozemků stanovené odhadem ze dne 1.10.2025 Kč, a to v celkové výši 3.470.000 Kč (slovy „tři miliony čtyři sta sedmdesát tisíc korun českých“).
2. Celková kupní cena bude zaplacená kupujícím takto:
 - a) ke splacení první splátky celkové kupní ceny si ponechá prodávající kauci (zálohu) složenou kupujícím u prodávajícího na účet s variabilním symbolem, oboje uvedeno v záhlaví této smlouvy, před projednáním v Zastupitelstvu městské části Praha 12, v celkové výši 173.500 Kč (slovy: „jedno sto sedmdesát tři tisíc pět set korun českých“),
 - b) doplatek celkové kupní ceny ve výši 3.296.500 Kč (slovy: „tři miliony dvě stě devadesát šest tisíc pět set korun českých“) se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu na účet s variabilním symbolem, oboje uvedeno v záhlaví této smlouvy, a to do třiceti (30) kalendářních dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami, přičemž za den zaplacení doplatku kupní ceny se považuje den připsání platby na účet prodávajícího.
4. V případě, že ze strany kupujícího nedojde k podpisu kupní smlouvy do třiceti (30) kalendářních dnů od výzvy prodávajícího k jejímu uzavření a dále v případě neuhrazení doplatku celkové kupní ceny dle odst. 3 písm. b) tohoto článku smluvní strany sjednávají ve prospěch prodávajícího smluvní pokutu ve výši složené kauce (zálohy) dle odst. 3 písm. a) tohoto článku, tj. ve výši 173.500 Kč. Současně je prodávající při neuhrazení doplatku kupní ceny dle odst. 3 písm. b) tohoto článku oprávněn od této smlouvy odstoupit. Nárok prodávajícího na smluvní pokutu tímto není dotčen.

čl. IV.

Odpovědnost za vady

1. Kupující prohlašuje, že se důkladně seznámil s faktickým, technickým a právním stavem předmětu koupě, a tento odpovídá kupní ceně, na které se smluvní strany dohodly.
2. Prodávající prohlašuje, že na předmětu koupě nevážnou žádné právní vady, zejména pak jakákoliv práva třetích osob, ať již věcná (prodávající si není vědom, že by byl předmět koupě zatížen inženýrskými sítěmi) či obligační, s výjimkou čl. VI. odst. 2. této smlouvy. Prodávající dále prohlašuje, že s předmětem koupě nesouvisí žádné dluhy, nebyla nařízena exekuce ani výkon rozhodnutí postihující předmět koupě a že předmět koupě není předmětem žádného soudního či jiného řízení. Smluvní strany současně konstatují, že mezi prodávajícím jako vlastníkem pozemků a kupujícím jako vlastníkem stavby pro

rodinnou rekreaci existuje ze zákona předkupní právo dle § 3056 občanského zákoníku, které však sjednocením vlastnictví v osobě kupujícího zaniká.

3. Smluvní strany se dohodly, že faktické předání a převzetí předmětu koupě se uskuteční automaticky dnem doručení vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o provedení vkladu práva vyplývajících z této smlouvy do katastru nemovitostí a k tomuto datu dále přechází na kupujícího nebezpečí škody na předmětu koupě.

čl. V.

Další ujednání

1. Kupující bere na vědomí, že s odkazem na ustanovení § 21 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, předloží prodávající návrh na vklad práva vyplývajících z této smlouvy (dále jen „návrh na vklad“) bezodkladně po uzavření této smlouvy odboru evidence majetku Magistrátu hl. m. Prahy. Prodávající předloží návrh na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu bezodkladně po obdržení potvrzení o správnosti obsahu návrhu na vklad od odboru evidence majetku Magistrátu hl. m. Prahy, nejdříve však po zaplacení doplatku celkové kupní ceny, dle čl. III. odst. 3 písm. b) této smlouvy.
2. Náklady spojené s podáním návrhu na vklad uhradí kupující.
3. Do doby rozhodnutí o vkladu práva vyplývajících z této smlouvy do katastru nemovitostí jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány a jsou povinny si poskytnout potřebnou součinnost, aby případné překážky bránící vkladu práva byly odstraněny.
4. V případě, že katastrální úřad zamítne návrh na vklad nebo řízení zastaví, zavazují se smluvní strany vyvinout maximální úsilí a případný nedostatek odstranit, případně uzavřít novou kupní smlouvu ve znění této smlouvy s odstraněnými nedostatky, které bránily povolení vkladu. Pro případ, že by ani při vynaložení veškerého úsilí nebylo možno odstranit závady bránící provedení vkladu práva vyplývajících z této smlouvy do katastru nemovitostí, mají obě smluvní strany právo od této smlouvy odstoupit. Smluvní strany se pro případ odstoupení od této smlouvy dle předchozí věty zavazují vzájemně si vrátit již poskytnutá plnění.

čl. VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Zveřejnění zajistí prodávající bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy.
2. Nájemní smlouva uzavřená mezi prodávajícím a kupujícím k pozemkům parc. č. 400 a 401, vše v k. ú. Komořany dne 11.9.1997 ve znění dodatku č. 1 ze dne 24.6.2020 zaniká automaticky splynutím osoby nájemce a vlastníka v jedné osobě.
3. Tato smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva městské části Praha 12 č.... ze dne.....
4. Vlastnické právo k předmětu koupě nabyde kupující vkladem práva vyplývajících z této smlouvy do katastru nemovitostí s účinky ke dni podání návrhu na vklad.

5. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními souvisejícími právními předpisy.
6. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
7. Tato smlouva je vyhotovena **ve čtyřech stejnopisech**, z nichž kupující obdrží po jednom stejnopise, prodávající po dvou stejnopisech, a jeden stejnopis s úředně ověřenými podpisy bude přiložen k návrhu na vklad a převezme jej prodávající.
8. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými, vzestupně číslovanými smluvními dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
9. Smluvní strany si tuto smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Praze dne:

V Praze dne:

Prodávající:

Kupující:

Ing. Vojtěch Kos, MBA
starosta

Pavel Knob

Důvodová zpráva

Dne 23. 7. 2025 podal pan Pavel Knob žádost o prodej pozemků parc. č. 401 a parc. č. 400, vše v k. ú. Komořany (dále jen „dotčené pozemky“), které jsou ve svěřené správě městské části Praha 12. Žadatel je vlastníkem stavby pro rodinnou rekreaci č. e. 281 umístěné na dotčených pozemcích a má s městskou částí Praha 12 uzavřenu nájemní smlouvu č. SML 1997/0002 OIM ze dne 11. 9. 1997, ve znění Dodatku č. 1.

Dne 1. 10. 2025 byl vyhotoven odhad obvyklé ceny nemovitostí č. 17/2025, kterým byla stanovena obvyklá cena pozemků ve výši 3.062 Kč/m², přičemž cena pozemku parc. č. 401 o výměře 1.123 m² činí po zaokrouhlení 3.400.000 Kč a cena pozemku parc. č. 400 o výměře 23 m² činí po zaokrouhlení 70.000 Kč, celková kupní cena za oba pozemky tak činí 3.470.000 Kč. Uvedenou kupní cenu žadatel akceptoval, přičemž podmínkou prodeje je složení kauce ve výši 173.500 Kč, kterou je žadatel povinen uhradit před projednáním prodeje v Zastupitelstvu městské části.

Podle platného Územního plánu hlavního města Prahy jsou dotčené pozemky součástí funkční plochy PZO – zahrádky a zahrádkové osady, určené k zahrádkářskému využití s možností umísťování drobných staveb a zařízení sloužících zahrádkářské činnosti, přičemž hlavním účelem využití je rekreační zahrádkářské hospodaření a doplňkově pobytová rekreace. V navrhovaném Metropolitním plánu jsou tyto pozemky nadále vedeny v režimu zahrádkové osady s důrazem na zachování zeleně a rekreační funkce v rámci příměstské krajiny. Okolní pozemky stejného charakteru jsou již delší dobu v soukromém vlastnictví, neboť městská část Praha 12 v minulosti nabízela obdobné pozemky v této lokalitě vlastníkům zahradních chat k odkoupení, avšak z důvodu nedostatku finančních prostředků na straně právních předchůdců žadatele zůstalo užívání těchto pozemků v režimu nájemního vztahu.

Žádost o prodej byla projednána v poradních orgánech Rady městské části Praha 12, přičemž Komise územního rozvoje a veřejného prostoru projednala prodej dne 10. 9. 2025 a vyjádřila nesouhlas z důvodu zachování pronájmu a územní rezervy pro případné budoucí záměry městské části. Komise dopravy byla při projednávání neusnášeníschopná, přesto se prodejem zabývala a vyjádřila souhlasné stanovisko. Komise životního prostředí byla rovněž neusnášeníschopná, avšak dne 15. 10. 2025 prodej projednala a vyjádřila souhlas. Komise pro nakládání s obecním majetkem prodej projednala a vyjádřila nesouhlas z důvodu nejasnosti dopravní situace.

Záměr prodeje dotčených pozemků byl schválen Radou městské části Praha 12 usnesením č. R-141-015-25 ze dne 11. 11. 2025 a byl zveřejněn na úřední desce a internetových stránkách městské části Praha 12 po dobu 15 dnů, konkrétně od 13. 11. 2025 do 28. 11. 2025, přičemž po dobu zveřejnění nebyla doručena žádná jiná relevantní nabídka ani připomínka k tomuto záměru.

Rada městské části Praha 12 následně odsouhlasila prodej dotčených pozemků svým usnesením č. R-145-004-25 ze dne 18. 12. 2025.

Kompetentním orgánem k rozhodnutí v dané věci je Zastupitelstvo městské části Praha 12, kterému je předkládán návrh na schválení kupní smlouvy na prodej pozemků parc. č. 401 o výměře 1 123 m² a parc. č. 400 o výměře 23 m², vše v k. ú. Komořany, panu Pavlu Knobovi, bytem *****, za účelem sjednocení vlastnictví pozemků a stavby pro rodinnou rekreaci č. e. 281 umístěné na pozemku parc. č. 400 v k. ú. Komořany, ve vlastnictví žadatele, za dohodnutou kupní cenu 3.470.000 Kč.

Přílohy důvodové zprávy:

Příloha č. 1 – žádost

Příloha č. 2 – situační plánec

Příloha č. 3 – výpisy z KN

Příloha č. 4 – odhad ceny

Příloha č. 5 – smlouva o nájmu č. SML 1997/0002 ve znění Dodatku č. 1

Příloha č. 6 – usnesení rady č. R-141-015-25 ze dne 11. 11. 2025

Příloha č. 7 – usnesení rady č. R-145-004-25 ze dne 18.12.2025