

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 34/21
ze dne 28.5.2026

*k návrhu ideového záměru ve věci vypořádání majetkoprávních vztahů k pozemkům a
stavbám v lokalitě Libeňský ostrov v k.ú. Libeň*

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

návrh ideového záměru ve věci vypořádání majetkoprávních vztahů k pozemkům a stavbám v k.ú. Libeň formou zřízení práva stavby na pozemcích hlavního města Prahy s jeho následným vypořádáním po dokončení stavby formou směny pozemků za dokončené byty dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

II. u k l á d á

1. Radě HMP

1. zajistit realizaci bodu I. tohoto usnesení

Kontrolní termín: 31.12.2026

Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-13529
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

Základní parametry projektu „Lokalita 15 – Libeňský přístav“

1. Lokalita	2
2. Cíl projektu	5
3. Charakter projektu	6
4. Specifika veřejné zakázky	6
5. Specifika majetkové transakce	7
6. Postup.....	8

1. Lokalita

1.1. HMP vlastní mj. 21 pozemků (parcel. č. 4003/1, 4003/13, 4003/14, 4003/15, 4003/16, 4003/17, 4003/18, 4003/19, 4003/20, 4003/21, 4003/24, 4003/25, 4003/26, 4003/27, 4003/60, 4003/61, 4003/62, 4003/63, 4003/64, 4003/66 a 4003/67) na LV č. 1923, v katastrálním území Libeň, z nichž šest je zastavěno stavbami v soukromém vlastnictví společnosti Libeňský ostrov 1555 s.r.o., IČO: 08785104, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, a to konkrétně pozemky parcel. č. 4003/24 zastavěný stavbou s č.p. 1555, dále parcel. č. 4003/26, parcel. č. 4003/60, parc. č. 4003/61, parcel. č. 4003/63 a parcel. č. 4003/64, které jsou zastavěny objekty bez čp/če. Stavby byly povoleny Magistrátem hl. m. Prahy pod č.j. III-20685/1928 ze dne 7.7.1928 a užívání povolil Magistrát hl. m. Prahy pod č.j. III-13.325/34 ze dne 25.5.1934. Dále pozemek parcel. č. 4003/16 zastavěný stavbou s čp. 2459 a pozemek parcel. č. 4003/17 zastavěný stavbou s čp. 2458, které jsou v soukromém vlastnictví pana Petra Hrbka, nar. 7. 2. 1965, bytem pplk. Sochora 1053/8, Stará Boleslav, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Za užívání pozemků je těmto subjektům účtováno faktické užívání, které je řádně hrazeno.

1.2. Zákres pozemků HMP, resp. předmětné lokality, v katastrální mapě:



Zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz a vlastní úpravy

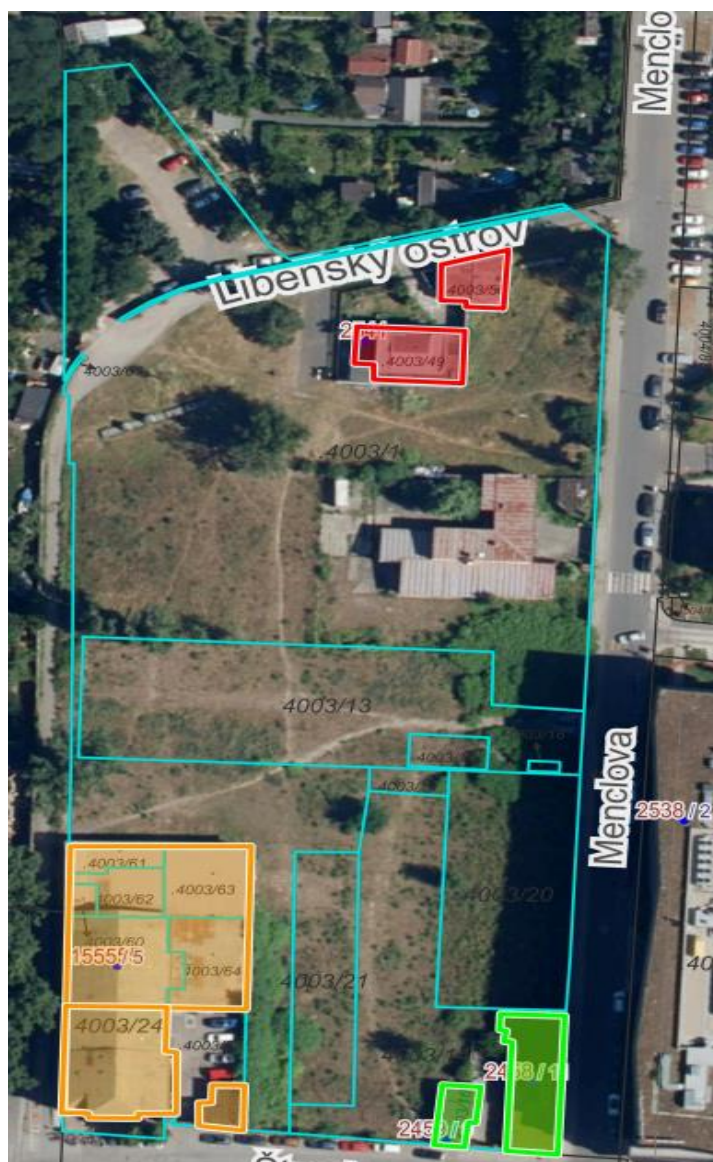
- 1.3. Předmětné pozemky HMP aktuálně tvoří zbytečně nevyužitý (z velké části zatravněný) prostor, přestože dané území nabízí bezproblémovou dostupnost veřejnou dopravou, venkovní vyžití jakožto sportovní a kulturní aktivity v místě, dostatek zeleně a přírody včetně přístupu k vodě i propojení s druhým břehem Vltavy.
- 1.4. Pozemky HMP jsou součástí území, které z hlediska svého určení podle platného územního plánu hl. m. Prahy (jakožto nového metropolitního plánu) nabízí využití pro výstavbu většího rezidenčního projektu.
- 1.5. Efektivní řešení využití předmětného území však neumožňuje, aby případná rezidenční výstavba HMP byla situována výlučně na nezastavěných (okolních) pozemcích, ale je zapotřebí ji situovat též na pozemcích, které jsou zastavěny stavbami ve vlastnictví soukromých osob; pouze toto efektivní řešení představuje zhodnocení pozemků HMP v souladu s péčí řádného hospodáře.

Alternativní řešení pořízení stavby v gesci HMP výlučně na jeho nezastavěných pozemcích bylo samozřejmě seriózně zvažováno v rámci úvah o efektivním využití území. Nutno konstatovat, že toto alternativní řešení je po věcné a právní stránce možné, nicméně ve svém důsledku představuje významné znehodnocení dané lokality, jakožto i hodnot, se kterým HMP do projektu vstupuje. Tento závěr lze shrnout do následujících bodů:

- (i) předmětná lokalita je situována v povodňovém pásmu, kdy jakoukoli bytovou výstavbu lze realizovat toliko za současného vybudování odpovídajících protipovodňových opatření; závislost na těchto opatřeních činí z předmětné lokality jeden funkční celek, přičemž realizace protipovodňových opatření s co nejmenším zásahem do vnitřního území se jeví jako optimální na samé hranici území, která zasahuje právě do pozemků a staveb soukromého partnera (developea). Pokud by HMP realizovala projekt ve své gesci výlučně na svých nezastavěných pozemcích, muselo by dojít k posunutí hranice protipovodňových opatření směrem do vnitra lokality mimo pozemky zastavěné, čímž by došlo k výraznému zmenšení plochy určené pro výstavbu samotných bytových objektů;
- (ii) pokud bude projekt realizován způsobem popsáním v ideovém záměru, zastavěné pozemky HMP stavbami soukromého partnera nabydou díky odstranění staveb, zrušení předkupního práva a jejich směny za byty naprosto odlišnou reálnou tržní hodnotu, než v případě, kdy zůstanou „zakonzervovány“ pod stavbami stávajícího vlastníka a omezeny předkupním právem a jejich hodnota je díky tomu nesrovnatelně nižší;
- (iii) omezení výstavby toliko na nezastavěné pozemky HMP by výrazně zmenšilo objem zastavěné plochy bytovými objekty (z plánovaných cca 19 tis. m² HPP by vzniklo cca 5-7 tis. m² HPP; při takto zmenšeném objemu HPP by došlo zároveň k výraznému zdražení nákladů přepočtených na 1m² HPP;
- (iv) pokud bude projekt realizován způsobem popsáním v ideovém záměru, dojde ze strany HMP k přenosu veškerých podstatných rizik na soukromého partnera (riziko

projektu a stavby, riziko financování), přičemž úplata HMP za budoucí byty bude provedena formou směny pozemků; omezení výstavby toliko na nezastavěné pozemky HMP znamená potřebu rozpočtových prostředků HMP na náklady výstavby a nezbytnost čelit ve vlastní gesci veškerým rizikům projektu, povolení záměru, stavby, kolaudace, financování apod.).

- 1.6. Zákres pozemků HMP, resp. předmětné lokality, v ortofoto mapě: Na níže uvedeném zákresu jsou pozemky parcel. č. 4003/49 a 4003/50 (označeny červeně). Jedná se o pozemky se stavbami ve vlastnictví fyzických osob. V současné době je projekt omezen o tyto pozemky, a to z důvodu, že zatím nedošlo k majetkoprávními vypořádání mezi investorem a vlastníky předmětných staveb. Pozemky označeny zeleně, a to parc. č. 4003/16 a parc. č. 4003/17 se nachází stavby s čp. 2459 a 2458 ve vlastnictví fyzické osoby pana Petra Hrbka. Pozemky označeny žlutou barvou, a to parcel. č. 4003/24 zastavěn stavbou s č.p. 1555, dále parcel. č. 4003/26, parcel. č. 4003/60, parc. č. 4003/61, parc. č. 4003/63 a parcel. č. 4003/64 jsou zastavěny objekty bez čp/če, veškeré uvedené stavby jsou ve vlastnictví Libeňský ostrov 1555 s.r.o.



Zdroj: webgis a vlastní úpravy

2. Cíl projektu

2.1. Vypořádání majetkových vztahů.

2.1.1. Stávající majetkové poměry na daném území brání efektivnímu rozvoji lokality. HMP a společnost Libeňský ostrov 1555 s.r.o. však mají v dobré víře zájem na konstruktivní spolupráci a hledání řešení vhodného pro všechny zúčastněné v rámci a/nebo v souvislosti s rozvojem dané lokality. Za účelem hledání řešení vhodného pro všechny zúčastněné v rámci a/nebo v souvislosti s rozvojem dané lokality HMP zároveň vyvolá diskuzi též s panem Petrem Hrbkem.

2.2. Realizace bytové infrastruktury

2.2.1. Jako vhodný postup pro vypořádání uvedených majetkových vztahů na pozemcích parcel. č. 4003/24, parcel. č. 4003/26, parcel. č. 4003/60, parc. č. 4003/61, parcel. č. 4003/63, parcel. č. 4003/64 (zastavěny objekty ve vlastnictví společnosti Libeňský ostrov 1555 s.r.o.), je s ohledem na strategický plán HMP v oblasti bytové politiky a návrh společnosti Libeňský ostrov 1555 s.r.o. se jeví směna dotčených pozemků HMP (vyjma části pozemku parc. č. 4003/1 vymezené v územním plánu hl. m. Prahy jako ZMK a pozemků parc. č. 4003/66 a parc. č. 4003/67, jejichž součástí je hráz k ochraně nemovitostí před zaplavením při povodni) za bytové jednotky (popřípadě celý bytový dům) v budoucím rezidenčním projektu, který bude na předmětných pozemcích realizován společností Libeňský ostrov 1555 s.r.o. jakožto společností, která je nedílnou součástí developerské skupiny Crestyl.

2.3. Řešení protipovodňových opatření

2.3.1. V rámci realizace projektu by mělo současně dojít k zajištění nové protipovodňové ochrany, resp. posunutí stávající (nacházející se na pozemcích ve vlastnictví HMP parcel. č. 4003/66 a parcel. č. 4003/67, částečně na pozemku ve vlastnictví České přístavy, IČO: 45274592, se sídlem Jankovcova 1627/16a, Holešovice, 170 00 Praha 7, a.s. parcel. č. 4004/3); projekt by se tak měl stát integrální součástí protipovodňové ochrany hl. m. Prahy. Tomu odpovídá i skutečnost, že přestože byla současná protipovodňová ochrana dotčené lokality řádně zkolaudována, nebyla doposud zapsána do katastru nemovitostí, neboť se společností České přístavy, a.s. nedošlo k dohodě.

3. Charakter projektu

- 3.1. Na projekt je potřeba nahlížet jednak z pohledu zakázkového a jednak z pohledu majetkoprávního; jde tak o dvě vzájemně provázané transakce.
- 3.1.1. Veřejná zakázka – nákup developerské služby, resp. projekčních a stavebních prací (bytových jednotek, resp. bytového domu), za úplatu, která spočívá a je vyjádřena hodnotou směňovaných pozemků.
- 3.1.2. Majetková transakce – zřízení práva stavby na pozemcích HMP s jeho následným vypořádáním po dokončení stavby formou směny pozemků HMP za dokončené byty.

4. Specifika veřejné zakázky

- 4.1. S ohledem na jedinečnost a provázanost majetkoprávních vztahů k nemovitostem v dané lokalitě a neexistenci alternativního smysluplného řešení výstavby by pak za dodržení níže uvedených podmínek mělo být možné celkem bez většího rizika využít postupu při zadání veřejné zakázky v JŘBU dle § 63 a násl. ZZVZ. Jak popsáno výše v bodě 1.5., z hlediska pojetí dané lokality jako jednoho funkčního celku (z důvodů výše uvedených) nelze smysluplně uvažovat o výběru jiného dodavatele, než je samotný vlastník (resp. jeho holdingová struktura) budov umístěných na zastavěných pozemcích v dané lokalitě. Po právní stránce představuje vlastnictví staveb na pozemcích HMP spolu se zákonným předkupním právem k pozemkům HMP zásadní okolnost, díky níž nemůže existovat reálná hospodářská soutěž mezi dodavateli (developery), kteří by byli schopni nabídnout srovnatelné a konkurenceschopné řešení.
- 4.2. Podmínky pro využití JŘBU, které vyplynuly ze závěrů neformálního projednání postupu v tzv. sousedských projektech, které proběhlo v rámci 14. ročníku konference „Veřejné zakázky aktuálně“ dne 21. 10. 2022 v Hotelu Zámek Valeč za účasti zástupců Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, Ministerstva pro místní rozvoj České republiky jakož i zástupců HMP, odboru veřejných zakázek Magistrátu hlavního města Prahy, jsou následující:
 - b) bude objektivně dána a také řádně zdůvodněna potřeba HMP pro získání bytů právě v dané lokalitě;
 - c) byty nelze v dané lokalitě pořídit jiným způsobem (neexistuje alternativní srovnatelné řešení v dané lokalitě, alternativní projekt jiného developera apod.);
 - d) výchozí uspořádání sousedských vlastnických práv k pozemkům neumožňuje smysluplné využití lokality jiným způsobem (z hlediska urbanistického, technického, organizačního, přidané hodnoty atd.); tím je dána jedinečnost privátního partnera (dodavatele), a objektivně tedy pro daný záměr neexistuje hospodářská soutěž;
 - e) bude zdůvodněna ekonomická výhodnost platby za byty formou směny pozemků oproti přímé platbě v penězích.

- 4.3. Z předcházející analýzy přitom vyplývá, že dotčená lokalita je způsobilá pro residenční výstavbu a získání bytů, resp. je strategicky významnou rozvojovou oblastí, ve smyslu řešení bytové krize v souladu se strategií rozvoje bydlení v hl. m. Praze.
- 4.4. Zároveň neexistuje alternativní srovnatelné řešení, přičemž z hlediska urbanistického, technického, organizačního ani přidané hodnoty výchozí uspořádání sousedských vlastnických práv k pozemkům neumožňuje smysluplné využití lokality jiným způsobem. HMP se společností Libeňský ostrov 1555 s.r.o. vede diskuze ve vztahu k vypořádání majetkoprávních vztahů v dané lokalitě již dlouhodobě. Společnost Libeňský ostrov 1555 s.r.o. požádala s ohledem na zákonné předkupní právo k pozemkům, na kterých vlastní stavby, o úplatný převod (prodej) těchto pozemků do svého vlastnictví. HMP nicméně nemůže požadavku prodeje předmětných pozemků vyhovět; prodej pozemků by byl v rozporu s aktuálním přístupem HMP v rámci oblasti rozvoje bydlení, tj. budováním portfolia a rozvíjením nemovitostních aktiv HMP. Zároveň společnost Libeňský ostrov 1555 s.r.o. odmítla návrh HMP na odkup dotčených staveb umístěných na pozemcích HMP. Bez spoluúčasti společnosti Libeňský ostrov 1555 s.r.o. tedy nelze zkoordinovat vybudování potřebné protipovodňové ochrany dané lokality, jakož ani efektivní propojení nadřazené cyklistické trasy A2 v území a bezpečný pěší prostup v tomto směru. Navrhované řešení je tak jediným možným (přijatelným) výsledkem pro vypořádání majetkoprávních vztahů v dané lokalitě a efektivního řešení využití předmětného území s možností situování případné výstavby též na pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví společnosti Libeňský ostrov 1555 s.r.o.
- 4.5. Před realizací JŘBU je třeba zajistit veškeré potřebné interní procesy HMP, zejména přípravu a schválení záměru a zadávací dokumentace.
- 4.6. Pro realizaci samotného JŘBU pak bude nezbytné stanovit předpokládanou hodnotu veřejné zakázky, která bude odpovídat hodnotě pozemku představující úplatu za poptávanou službu, tj. protihodnotu za dané množství pořizovaných bytů (tedy předmětu plnění).

5. Specifika majetkové transakce

- 5.1. HMP a společnost Libeňský ostrov s.r.o. disponují vzájemným předkupním právem vlastníka pozemku a stavby ve smyslu § 3056 odst. 1 OZ. Oba zúčastnění však odmítají pozemky bez dalšího zcizit, v důsledku čehož není uplatnění předkupního práva pro případ prodeje relevantní.
- 5.2. Jako východisko se proto jeví zřízení práva stavby ve prospěch společnosti Libeňský ostrov 1555 s.r.o. na pozemcích HMP ve smyslu § 1240 a násl. OZ, a to po dobu realizace výstavby za stavební plat stanovený znaleckým posudkem. Lze předpokládat, že stanovená výše stavebního platu se určitým způsobem promítne do celkového finančního vypořádání; právo stavby představuje totiž pouze právní nástroj k realizaci projektu k získání

požadovaných bytů; smyslem transakce není zisk z práva stavby, resp. stavebního platu, nýbrž získat byty.

- 5.3. Kompletní residenční výstavba bude realizována na náklady developera (Libeňský ostrov 1555 s.r.o., resp. Crestyl) v modelu Design-Build a následně Transfer.
- 5.4. Výsledkem bude směna pozemků HMP za byty (resp. pozemek s bytovým domem) v předem definovaném standardu dle Metodiky PDS za současného ukončení a vypořádání práva stavby po kolaudaci bytového domu.
- 5.5. Hodnota směny bude stanovena na základě ocenění a jako výsledek JŘBU způsobem:

Pozemky HMP x X% HPP bytů po dokončení výstavby, kdy dané % určí jednak předpokládanou hodnotu veřejné zakázky, jednak vzejde z ocenění pozemků vs. hodnoty stavebních prací. Obě veličiny v čase porostou, nicméně stanovené % zachová princip *pari passu* dle pravidel veřejné podpory, 3E atd.

6. Postup

- 6.1. V obou částech projektu, tj. zakázkové a majetkové, je nutno postupovat paralelně, nicméně ve vzájemné úzké provázanosti.
- 6.2. V majetkové části by měl být vyhlášen záměr zřídit právo stavby s budoucí směnou; záměr by měl být adresný vůči budoucímu vybranému dodavateli, kterému bude zadána veřejná zakázka (v JŘBU).
- 6.3. V zakázkové části by měl být vyhlášen záměr realizovat veřejnou zakázku v JŘBU.

Důvodová zpráva

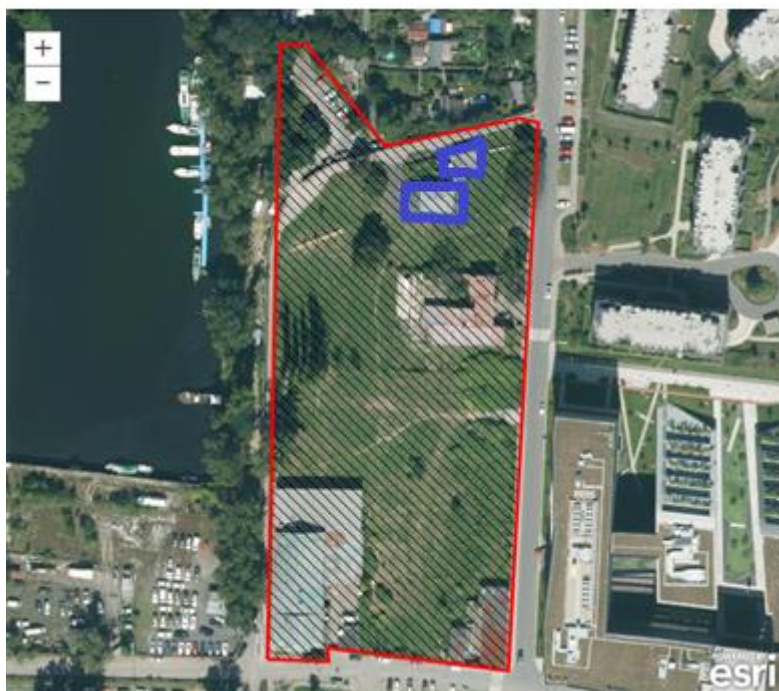
(platí pro RHMP a ZHMP)

1. Lokalita

- 1.1.** Hlavní město Praha („HMP“) vlastní mj. pozemky parc. č. 4003/1, 4003/13, 4003/14, 4003/15, 4003/16, 4003/17, 4003/18, 4003/19, 4003/20, 4003/21, 4003/24, 4003/25, 4003/26, 4003/27, 4003/60, 4003/61, 4003/62, 4003/63, 4003/64, 4003/66 a 4003/67 na LV č. 1923, v katastrálním území Libeň, obec Praha.
- 1.2.** Výše uvedené pozemky jsou zčásti zastavěny stavbami v soukromém vlastnictví společnosti Libeňský ostrov 1555 s.r.o., IČO: 08785104, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8 („Společnost LO“), zapsanými na LV č. 1827, katastrální území Libeň, obec Praha, a to:
- č. p. 1555, průmyslový objekt, umístěné na pozemku p. č. 4003/24
 - bez č.p. / č. ev. (garáž) umístěné na pozemku parc. č. 4003/26
 - bez č.p. / č. ev. (jiná stavba) umístěné na pozemku parc. č. 4003/60
 - bez č.p. / č. ev. (jiná stavba) umístěné na pozemku parc. č. 4003/61
 - bez č.p. / č. ev. (jiná stavba) umístěné na pozemku parc. č. 4003/63
 - bez č.p. / č. ev. (jiná stavba) umístěné na pozemku parc. č. 4003/64
- 1.3.** Dále pak součástí pozemků parc. č. 4003/66 a parc. č. 4003/67 je hráz k ochraně nemovitostí před zaplavením při povodni.

Na níže uvedeném záznamu jsou pozemky parc. č. 4003/49 a 4003/50 (označeny modře). Jedná se o pozemky se stavbami ve vlastnictví fyzických osob. V současné době je projekt omezen o tyto pozemky, a to z důvodu, že zatím nedošlo k majetkoprávnímu vypořádání mezi investorem a vlastníky předmětných staveb.

Zákres pozemků HMP, resp. předmětné lokality, v ortofoto mapě:



2. Využitelnost pozemků HMP

- 2.1.** Předmětné pozemky HMP aktuálně tvoří nevyužitý (z velké části zatravněný) prostor, přestože dané území nabízí bezproblémovou dostupnost veřejnou dopravou, venkovní vyžití jakož sportovní a kulturní aktivity v místě, dostatek zeleně a přírody včetně přístupu k vodě i propojení s druhým břehem Vltavy. Pozemky HMP jsou součástí území, které z hlediska svého určení podle platného územního plánu hl. m. Prahy (jakož nového metropolitního plánu) **nabízí využití pro výstavbu většího projektu bydlení.**
- 2.2.** Smysluplné a efektivní řešení využití předmětného území pro bytovou výstavbu z hlediska urbanistického, technického, organizačního však neumožňuje, aby tato byla situována výlučně na nezastavěných pozemcích HMP, ale je zapotřebí ji situovat též na pozemcích zastavěných stavbami Společnosti LO.
- 2.3.** V rámci realizace projektu by mělo současně dojít k zajištění nové, resp. posunutí stávající, protipovodňové ochrany na hranici dotčených pozemků HMP; projekt by se tak měl stát integrální součástí protipovodňové ochrany hl. m. Prahy. Současná protipovodňová ochrana dotčené lokality je částečně vybudována na pozemcích ve vlastnictví společnosti České přístavy, a.s., IČO: 45274592, se sídlem Jankovcova 1627/16a, Holešovice, 170 00 Praha 7, se kterou má HMP dlouhodobě nefunkční vztah. Tomu odpovídá i skutečnost, že přestože byla současná protipovodňová ochrana dotčené lokality řádně zkolaudována, nebyla doposud zapsána do katastru nemovitostí, neboť se společností České přístavy, a.s. nedošlo k dohodě.

3. Majetkoprávní vypořádání pro účely realizace výstavby

- 3.1.** V rámci řešení majetkoprávního vypořádání vlastnických vztahů v dané lokalitě ve snaze dosáhnout sjednocení vlastnictví pozemků a staveb formou odkupu uplatnily obě strany vůči sobě zákonné předkupní právo. Žádná ze stran však není ochotna svůj majetek bez dalšího převést. HMP hodlá získat v dané lokalitě novou kapacitu dostupných nájemních bytů, naproti tomu Společnost LO, která je členem širší developerské skupiny společností Crestyl, hodlá na místě stávajících staveb realizovat vlastní rezidenční bytovou výstavbu.
- 3.2.** Po řadě jednání mezi oběma stranami se jako možný a vhodný způsob řešení majetkoprávního vypořádání jeví **realizace projektu formou smluvního partnerství (PPP) typu D-B-F-T (Design, Build, Finance, Transfer)**, na jehož konci HMP získá „výměnou“ za své pozemky nově vybudovaný objekt dostupného nájemního bydlení („ODB“) s kapacitou odpovídající hodnotě převáděných pozemků, a to v následujících krocích:
- (i) HMP zřídí právo stavby k předmětným pozemkům na stanovenou dobu výstavby za stavební plat;
 - (i) Společnost LO zajistí na své náklady fázi D α B α F (Design, Build, Finance), tj.
 - zpracování všech stupňů projektové dokumentace, jejíž součástí bude projektová dokumentace pro ODB, včetně získání povolení záměru podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (D);

- výstavbu, jejíž součástí bude ODB, jeho kolaudace, vybavení ODB a bytových jednotek splňujících zadané podmínky výkonu a funkce, jakož i uvedení ODB do provozu ve stanovené lhůtě (B);
 - financování realizace projektu, jehož součástí bude ODB) ve všech jeho fázích (F);
- (ii) v rámci fáze Transfer (T) převede Společnost LO na HMP novostavbu ODB, resp. odpovídající bytové jednotky v hodnotě převáděných pozemků HMP (včetně spoluvlastnického podílu ke společným prostorám ODB a dotčenému pozemků) za současného ukončení a vypořádání práva stavby.

4. Postup

4.1. Navrhovaný způsob realizace projektu v sobě zahrnuje dvě vzájemně provázané a neoddělitelné transakce:

- (i) z pohledu majetkového půjde o zřízení práva stavby na pozemcích HMP s jeho následným vypořádáním po dokončení stavby formou směny pozemků HMP za dokončené byty (ODB);
- (ii) z pohledu zakázkového se bude jednat o veřejnou zakázku na stavební práce (včetně projekčních prací), za úplatu, která spočívá a je vyjádřena hodnotou směňovaných pozemků HMP. S ohledem na jedinečnost a provázanost majetkoprávních vztahů k nemovitostem v dané lokalitě a neexistenci alternativního smysluplného řešení výstavby lze uvažovat o naplnění podmínek pro zadání veřejné zakázky postupem v jednacím řízení bez uveřejnění dle § 63 a násl. ZZVZ.
- (iii) za účelem zajištění tržních podmínek při nakládání s veřejným majetkem a současné eliminace rizika poskytnutí nedovolené veřejné podpory bude nedílnou součástí realizace projektu finanční model ke stanovení poměru hodnoty směňovaných pozemků HMP a hodnoty bytů.

5. Výbor pro správu majetku ZHMP

Na svém 20. jednání Výbor pro správu majetku ZHMP konaného dne 20.2.2025 (bod č. 4) souhlasil s navrženým ideovým záměrem za předpokladu projednání s městskou částí Praha 8, která ve stanovisku ze dne 28.5.2025 s č.j.: MCP8 310490/2025 uvedla, že vítá možnost seznámit se s ideovým záměrem v lokalitě Libeňský ostrov na k.ú. Libeň nicméně pro nedostatek informací v předaném materiálu se v tuto chvíli nedokáže k záměru kvalifikovaně vyjádřit. Městská část Praha 8 postrádá zejména podrobnější informace o řešení veřejného prostoru, o prostupnosti územím a rovněž o návrzích parametrů smluv o spolupráci s Hlavním městem Praha a Městskou částí Praha 8 a žádá proto Hlavní město Prahu o předání doplněného ideového záměru. S navrženou hmotou, výškou a hrubými podlažními plochami nemá Městská část Praha 8 problém. Městská část Praha 8 doporučuje území řešit zjednodušenou architektonickou soutěží za účasti Městské části Praha 8.

6. Návrh zpracovatele

Schválit návrh ideového záměru ve věci vypořádání majetkoprávních vztahů k pozemkům a stavbám v lokalitě Libeňský ostrov v k.ú. Libeň formou zřízení práva stavby na pozemcích ve vlastnictví hlavního města Prahy s jeho následným vypořádáním po dokončení stavby formou směny pozemků za dokončené byty a schválit tak realizaci zadávacího řízení veřejné zakázky na stavební práce včetně projekčních prací dle § 63 a násl. zákona o zadávání veřejných zakázek. Zároveň pověřit odbor OMA

MHMP, aby po schválení návrhu ideového záměru Zastupitelstvem hl. m. Prahy připravil Záměr realizovat veřejnou zakázku "Lokalita 15 – Libeňský přístav" v souladu s Pravidly pro zadávání veřejných zakázek v podmínkách hlavního města Prahy ("Záměr VZ") a předložil jej ke schválení Radě hl. m. Prahy.

Teprve v rámci zpracování Záměru VZ dojde k přípravě zcela konkrétních zadávacích podmínek, které ve svém souhrnu blíže vymezí obsah všech právních jednání, která budou v rámci realizace projektu uskutečněna, a tudíž i veřejnoprávní a soukromoprávní podmínky, jejichž splnění bude požadováno na vybraném dodavateli/partnerovi PPP. Vzhledem k tomu, že příprava Záměru bude velmi intenzivně diskutována se všemi dotčenými orgány a organizacemi, včetně Městské části Praha 8, budou její požadavky vznesené v rámci vyjádření k ideovému záměru (viz bod 5. této důvodové zprávy výše) beze zbytku splněny v rámci následné fáze přípravy Záměru VZ.

7. Stručné shrnutí závěrů z jednání ve věci „sousedských projektů s ÚOHS, MMR a odboru VEZ MHMP“

Možnost výjimečného postupu dle ZZVZ v rámci tzv. sousedských projektů byla předběžně neformálně diskutována se zástupci MMR a ÚOHS již v roce 2022. Postup se týká projektů, kdy developer a HMP vlastní pozemky/stavby v určité lokalitě v takové konstelaci (např. sousední pozemky, stavba na cizím pozemku atd.), která vyžaduje „společné řešení“. Cílem transakce je „směna“ pozemků HMP za byty, které postaví developer v rámci projektu.

Z jednání vyplynulo, že **pro postup lze celkem bez většího rizika využít jednací řízení bez uveřejnění dle ZZVZ**, avšak při dodržení následujících podmínek:

- (i) bude objektivně dána a také řádně zdůvodněna potřeba HMP pro získání bytů právě v dané lokalitě;
- (ii) byty nelze v dané lokalitě pořídit jiným způsobem (neexistuje alternativní srovnatelné řešení v dané lokalitě, alternativní projekt jiného developera apod.);
- (iii) výchozí uspořádání sousedských vlastnických práv k pozemkům neumožňuje smysluplné využití lokality jiným způsobem (z hlediska urbanistického, technického, organizačního, přidané hodnoty atd.); tím je dána jedinečnost privátního partnera (dodavatele), a objektivně tedy pro daný záměr neexistuje hospodářská soutěž;
- (iv) bude zdůvodněna ekonomická výhodnost platby za byty formou směny pozemků oproti přímé platbě v penězích.

Odbor OMA MHMP má zato, že naplnění výše uvedených podmínek postupu v JŘBU je v rámci Ideového záměru předběžně posouzeno s tím, že detailní rozbor bude poskytnut v rámci zpracování již konkrétního Záměru na zadání VZ.

8. Vypořádání otázek k důvodové zprávě k tisku

8.1. Proč by HMP samo mohlo realizovat výrazně menší kapacitu, přestože vlastní převážnou část pozemků v lokalitě

Rozhodující není samotný podíl vlastnictví HMP na celkové výměře území, ale reálná stavební využitelnost dotčených pozemků. V dané lokalitě je samostatné využití pozemků HMP zásadně

omezeno tím, že na části těchto pozemků se nacházejí stavby ve vlastnictví společnosti Libeňský ostrov 1555 s.r.o. a současně je nezbytné řešit území jako jeden funkční celek, včetně dopravních vazeb, veřejných prostranství, technické infrastruktury a protipovodňové ochrany. Výstavba pouze na samostatně využitelných pozemcích HMP by proto vedla k podstatně nižší efektivitě zástavby a k nižší celkové kapacitě projektu. Údaj o možnosti dosáhnout přibližně jedné třetiny kapacity je třeba chápat jako odhad reálně dosažitelné kapacity při samostatném řešení HMP, nikoli jako prostý poměr výměr pozemků.

8.2. *Jak je míněno majetkové vypořádání*

Navrhované majetkové vypořádání je založeno na zřízení práva stavby k pozemkům HMP a jeho následném vypořádání po dokončení projektu formou majetkové směny. HMP tedy neposkytuje standardní peněžní úhradu ceny díla, ale umožní využití svých pozemků, přičemž hodnota tohoto majetkového plnění se promítne do rozsahu bytového plnění, které HMP v projektu získá. Soukromý partner zajistí projektovou přípravu, povolení, výstavbu i financování a po dokončení projektu dojde k převodu předem sjednaného rozsahu dokončených bytů nebo bytového objektu do vlastnictví HMP. Přesný poměr mezi hodnotou pozemků HMP a rozsahem bytového plnění bude stanoven až v další fázi přípravě veřejné zakázky na základě znaleckého ocenění a finančního modelu projektu. Ideový záměr je v tomto směru pouze vodítkem, jak bude následně postupováno, nikoli finálním řešením. Peněžní plnění může připadat v úvahu pouze doplňkově, zejména jako stavební plat nebo případné dorovnání rozdílu hodnot.

8.3. *Jak bude řešena architektonická soutěž*

V dosavadní fázi přípravy Ideového záměru nebylo o organizaci architektonické soutěže uvažováno. Předkládaný materiál je koncipován jako Ideový záměr, jehož účelem je především vymezit základní rámec navrhovaného majetkoprávního a zakázkového řešení a vytvořit podklad pro další fázi přípravy projektu.

Pokud by mělo být požadavkem hlavního města Prahy, aby byla v rámci projektu ze strany developera organizována architektonická soutěž, bylo by nezbytné tento požadavek výslovně promítnout do podmínek práva stavby, resp. do navazujících zadávacích a smluvních podmínek projektu. Současně je však třeba zohlednit, že má-li mít architektonická soutěž odpovídající význam a legitimitu, musela by být připravována v odpovídající součinnosti a za podmínek stanovených Českou komorou architektů, což může přípravu a realizaci projektu časově, organizačně i finančně významně zkomplikovat.

Otázka případného soutěžního prvku proto nebyla v této fázi dosud řešena a měla by být posouzena až v rámci přípravy konkrétních zadávacích podmínek jednacího řízení bez uveřejnění. Právě k tomu má sloužit schválení předkládaného Ideového záměru, na jehož základě bude možné v další fázi dopracovat detailní podmínky projektu, včetně případných požadavků na jeho architektonické řešení.

8.4. *Je technicky nezbytné vést protipovodňovou ochranu přes pozemky Crestyl o co se tyto závěry opírají? Protipovodňová ochrana je v materiálu prezentována jako jeden z klíčových argumentů pro jedinečnost Crestyl jako partnera.*

Byly zpracovány varianty rozvojových cílů HMP v daném území dle návrhu společnosti „QARTA“. Navržené řešení jako jediné umožňuje smysluplnou integraci protipovodňové ochrany do nové

VÝKRES LIMITŮ
SOUTISK ÚZEMNÍ STUDIE +
MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

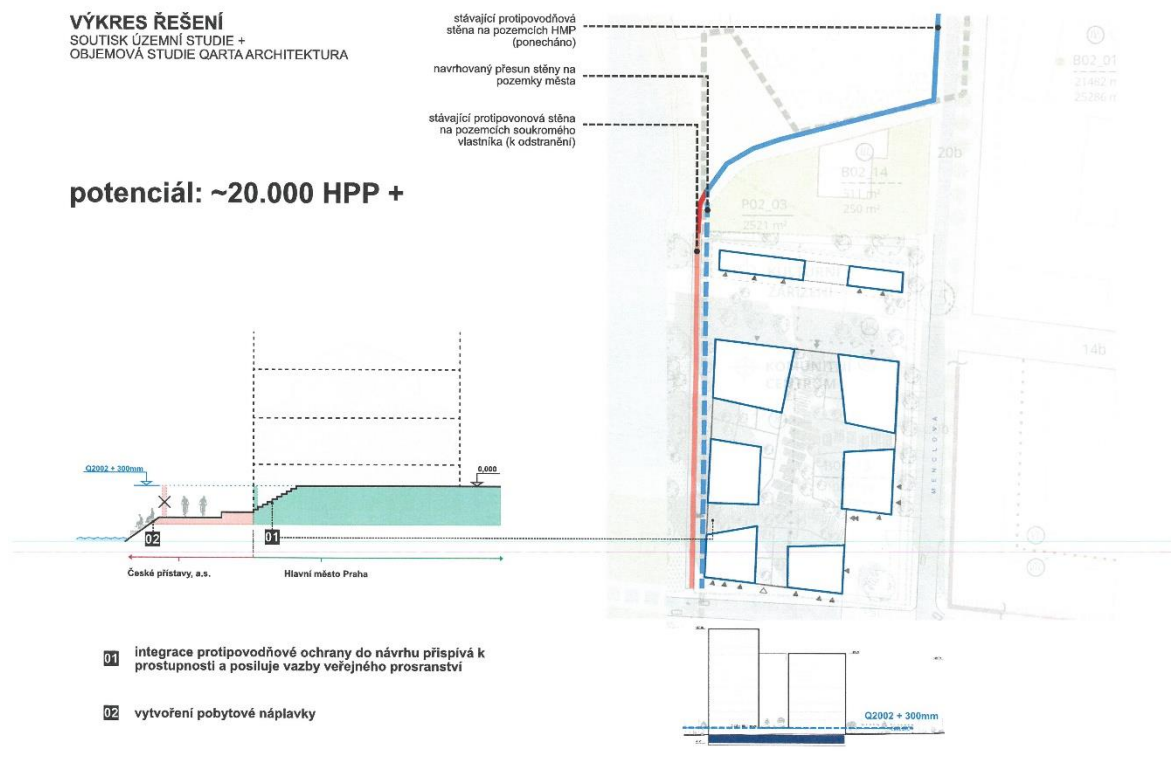
- 01** stávající stavba znemožňuje integraci prodipodňové stěny na pozemek HMP

- 02** pouhé přemístění protipovodňové stěny nepřispívá k prostupnosti území, zachováva veřejný prostor fragmentovaný a vytváří hluchá místa



VÝKRES ŘEŠENÍ
SOUTISK ÚZEMNÍ STUDIE +
OBJEMOVÁ STUDIE QARTÁ ARCHITEKTURA

potenciál: ~20.000 HPP +



Přílohy:

- zápis z jednání včetně příloh
- základní parametry projektu
- mapy se zákresem předmětných pozemků
- výpisy z katastru nemovitostí
- zápis z Výboru pro správu majetku ZHMP
- stanovisko městské části Praha 8

K poradenství v rámci řešení podmínek realizovatelnosti projektu je angažován advokát JUDr. Karel Zuska (resp. jeho AK LEGAL TEAM advokáti, s.r.o.), který má s problematikou modelů PPP projektů dlouholeté zkušenosti, a to na základě objednávky č. OBJ/35/03/022204/2024.

Zápis z jednání k dalšímu postupu ve věci vypořádání majetkoprávních vztahů k pozemkům a stavbám v lokalitě Libeňský přístav, k.ú. Libeň

Datum jednání: 18.11.2024

Přítomní: Ing. David Mazáček za společnost Libeňský ostrov 1555 s.r.o. na základě pověření

Mgr. Martin Vlk, právní zástupce společnosti Libeňský ostrov 1555 s.r.o.

Ing. Jan Rak, ředitel odboru hospodaření s majetkem Magistrátu hlavního města Prahy („MHMP“)

Ing. Hana Prokopová Nesrstová, vedoucí oddělení využití a správy pozemků MHMP

JUDr. Karel Zúška, právní zástupce HMP

(Prezenční listina přítomných tvoří přílohu č. 1)

- Program:**
- 1) Úvodní slovo
 - 2) Shrnutí dosavadního postupu ve věci vypořádání majetkoprávních vztahů v předmětné lokalitě
 - 3) Projednání možnosti řešení vypořádání majetkoprávních vztahů v předmětné lokalitě
 - 4) Další postup a závěr

1. Úvodní slovo

- 1.1. Ing. Jan Rak, ředitel odboru hospodaření s majetkem MHMP, přivítal všechny účastníky jednání s tím, že smyslem jednání je nalézt vhodné řešení majetkoprávních vztahů pozemků a staveb v předmětné lokalitě, aby mohl být ze strany odboru hospodaření s majetkem MHMP zpracován příslušný záměr a tento předložen orgánům HMP k jeho posouzení a rozhodnutí o dalším postupu.
- 1.2. Ing. Jan Rak dále konstatoval, že na jednání jsou přítomni zástupci obou dotčených stran, když HMP je zastoupeno příslušnými vedoucími pracovníky MHMP a společnost Libeňský ostrov 1555 s.r.o. je zastoupena panem Ing. Davidem Mazáčkem. Dále jsou přítomni právní zástupci obou stran.
- 1.3. Po tomto úvodním slově předal Ing. Jan Rak slovo právnímu zástupci HMP JUDr. Karlu Zúškoví, aby provedl shrnutí dosavadního postupu ve věci vypořádání majetkoprávních vztahů v předmětné lokalitě.

2. Shrnutí dosavadního postupu ve věci vypořádání majetkoprávních vztahů v předmětné lokalitě

2.1. JUDr. Karel Zuska připomenul účastníkům dosavadní kroky, které byly dosud ve věci vypořádání majetkoprávních vztahů v předmětné lokalitě učiněny.

2.1.1. HMP obdržela od společnosti Libeňský ostrov 1555 s.r.o. („Společnost LO“) Žádost o úplatný převod pozemků v katastrálním území Libeň, datovanou dne 05.08.2024 (Příloha č.2). Společnost LO v žádosti konstatuje, že HMP je vlastníkem následujících pozemků:

- parc. č. 4003/1, pouze jižní část o výměře cca 1264 m²;
- parc. č. 4003/13, o výměře 1683 m²;
- parc. č. 4003/14, o výměře 1245 m²;
- parc. č. 4003/15, o výměře 81 m²;
- parc. č. 4003/18, o výměře 10 m²;
- parc. č. 4003/19, o výměře 64 m²;
- parc. č. 4003/20, o výměře 994 m²;
- parc. č. 4003/21, o výměře 517 m²;
- parc. č. 4003/24, o výměře 689 m²;
- parc. č. 4003/26, o výměře 55 m²;
- parc. č. 4003/60, o výměře 30 m²;
- parc. č. 4003/61, o výměře 70 m²;
- parc. č. 4003/63, o výměře 196 m²;
- parc. č. 4003/64, o výměře 211 m²,

zapsaných na LV č. 1923, katastrální území Libeň, obec Praha (dále jen „předmětné pozemky“). Společnost LO je naproti tomu vlastníkem nemovitých věcí – staveb, které s předmětnými pozemky tvoří funkčně a prostorově související celek, a z tohoto důvodu a s ohledem na zákonné předkupní právo k předmětným pozemkům žádá o úplatný převod (prodej) předmětných pozemků do svého vlastnictví.

2.1.2. HMP na předloženou žádost reagovalo Vyjádřením k žádosti o úplatný převod pozemků v k.ú. Libeň, datovaným dnem 17.9.2024 (Příloha č. 3), ve kterém konstatovalo, že nemůže požadavku prodeje předmětných pozemků vyhovět, a to zejména z důvodu, že dotčená lokalita se dle předběžných závěrů jeví jako lokalita vhodná pro residenční výstavbu a získání bytů, resp. strategicky významnou rozvojovou oblast. Prodej pozemků by tak byl v rozporu s aktuálním přístupem HMP v rámci oblasti rozvoje bydlení, tj. budováním portfolia a rozvíjením nemovitostních aktiv HMP.

2.1.3. V návaznosti na zaslané vyjádření předložilo HMP Společnosti LO Žádost o úplatný převod staveb na pozemcích v k.ú. Libeň ze dne 24.10.2024 (Příloha č. 4). V této žádosti navrhl Společnosti LO alternativní řešení vypořádání majetkoprávních vztahů v dané lokalitě, a to

odkupem následujících nemovitých věcí ve vlastnictví Společnosti LO, tj. staveb zapsaných na LV č. 1827, katastrální území Libeň, obec Praha:

- č. p. 1555, průmyslový objekt, umístěné na pozemku p. č. 4003/24 (LV č. 1923);
- bez č.p. / č. ev. (garáž) umístěné na pozemku parc. č. 4003/26 (LV č. 1923);
- bez č.p. / č. ev. (jiná stavba) umístěné na pozemku parc. č. 4003/60 (LV č. 1923);
- bez č.p. / č. ev. (jiná stavba) umístěné na pozemku parc. č. 4003/61 (LV č. 1923);
- bez č.p. / č. ev. (jiná stavba) umístěné na pozemku parc. č. 4003/63 (LV č. 1923); a
- bez č.p. / č. ev. (jiná stavba) umístěné na pozemku parc. č. 4003/64 (LV č. 1923),

aby v důsledku úplatného převodu staveb na HMP došlo ke sjednocení vlastnictví pozemků a staveb a mohl být ze strany HMP realizován bytový projekt v dané lokalitě.

2.1.4. Na zaslanou žádost reagovala Společnost LO Odpovědí na vyjádření k žádosti o úplatný převod pozemků v k.ú. Libeň, datovanou dnem 6.11.2024 (Příloha č. 5), v níž konstatovala, že bere na vědomí uváděné skutečnosti, nicméně není v současné době připravena přistoupit k prodeji či směně staveb na předmětných pozemcích.

2.1.5. Uvedený právní stav odděleného vlastnictví předmětných pozemků a staveb v lokalitě Libeň, který se nepodařilo úspěšně vyřešit, vede obě strany k nalezení vhodného řešení formou spolupráce při realizaci projektu bytové výstavby. Za účelem projednání právních a věcných možností řešení bylo proto svoláno dnešní jednání.

3. Projednání možnosti řešení vypořádání majetkoprávních vztahů v předmětné lokalitě

3.1. V rámci této části jednání se ujal slova Ing. Jan Rak a oběma stranám připomenul, že HMP se otázkou možnosti řešení tzv. „sousedských projektů“ zabývá již delší dobu, neboť Libeňský ostrov není jedinou pražskou lokalitou, kde aktuální majetkoprávní situace k nemovitostem vyžaduje k realizaci investičních projektů spolupráci dotčených stran. Za tímto účelem již v roce 2022 inicioval neformální jednání se zástupci ÚOHS a MMR, na kterém byla diskutována otázka možností řešení obdobných projektů z pohledu práva veřejného zadávání. Shrnutí závěrů je obsaženo v Příloze č. 6. Ing. Jan Rak poté předal slovo JUDr. Karlu Zuskovi, aby představil návrh HMP na řešení projektu Libeňský ostrov.

3.2. JUDr. Karel Zuska provedl shrnutí základních parametrů navrhovaného řešení majetkoprávních vztahů v lokalitě Libeňský ostrov.

3.2.1. Cílem HMP je získat v předmětné lokalitě do vlastnictví HMP potřebnou kapacitu bytů, které budou splňovat podmínky pro realizaci politiky dostupného nájemního bydlení. Záměrem

HMP by tak bylo provedení směny předmětných pozemků za část hotových bytů ve stanoveném standardu, v závislosti na povolené podlahové ploše záměru.

- 3.2.2. Na zamýšlenou „směnu“ pozemků za budoucí byty je nutno též pohlížet z pohledu aplikace zákona č. 134/2016 Sb., zákon o zadávání veřejných zakázek, v platném znění.

4. Další postup a závěr

- 4.1. Po předchozím shrnutí možnosti řešení majetkoprávního vypořádání vztahů v lokalitě Libeňský ostrov Ing. Jan Rak předestřel další procesní kroky v rámci standardizovaných postupů HMP. Doporučil, aby byl v průběhu prosince/začátku ledna zpracován Ideový záměr řešení projektu Libeňský ostrov a tento předložen k projednání a schválení příslušných orgánů HMP, a to nejprve Výboru pro správu majetku ZHMP, dále pak Radě HMP a Zastupitelstvu HMP.
- 4.2. Ing. David Mazáček byl požádán, pro vyloučení jakýchkoliv pochybností, o formální doložení pověření jednat za společnost Libeňský ostrov 1555 s.r.o.
- 4.3. V závěru jednání Ing. Jan Rak poděkoval všem přítomným za jejich účast a jednání ukončil.

V Praze dne 18.11.2024

Za správnost:



Ing. Hana Prokopová Nesrstová

- Příloha č. 1: Prezenční listina
Příloha č. 2: Žádost o úplatný převod pozemků v katastrálním území Libeň
Příloha č. 3: Vyjádření HMP k žádosti o úplatný převod pozemků
Příloha č. 4: Žádost HMP o úplatný převod staveb
Příloha č. 5: Vyjádření k žádosti o úplatný převod pozemků a staveb
Příloha č. 6: Shrnutí závěrů z jednání MMR, ÚOHS a HMP

Prezenční listina k jednání dne 18.11.2024 : K ŘEŠENÍ PROJEKTU
„LOKALITA 15 – LIBEŇSKÝ PŘÍSTAV“

[illegible]

POVĚŘENÍ

Společnost **Libeňský ostrov 1555 s.r.o.**, IČO: 087 85 104, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 325254, zastoupena Danielem Bezouškou a Simonem Johnsonem, jednatelem (dále jen „**Společnost**“),

tímto pověřuje

pana **Mgr. Ing. Davida Mazáčka**, dat. nar. [REDAKCE] dále jen „**Pověřený**“),

k jednání s Magistrátem hlavního města Prahy, Odborem hospodaření s majetkem, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**HOM HMP**“) ve věci možného majetkového vypořádání týkajícího se pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, IČO: 000 64 581, zapsaných na LV č. 1923 (katastrálním území Libeň), jak jsou specifikovány v žádosti Společnosti o úplatný převod těchto pozemků ze dne 5. 8. 2024, sp.zn. S-MHMP 1669637/2024 a staveb ve vlastnictví Společnosti zapsaných na LV č. 1827 (katastrální území Libeň), které s pozemky tvoří funkční celek,

zejména aby za Společnost jako oprávněná osoba:

- byl účasten jednání vedených s HOM HMP ve věci výše uvedeného majetkového vypořádání, činil návrhy na konání jednání a potvrzoval za Společnost účast na jednáních,
- reagoval na odpovědi, vznášel návrhy či jinak komunikoval s HOM HMP,
- objasňoval, doplňoval a dokládal údaje nezbytné k jednání s HOM HMP,
- činil další potřebné úkony ve výše uvedené záležitosti.

V souvislosti s výše uvedenými záležitostmi lze toto pověření použít opakovaně po celou dobu jeho trvání.

Toto pověření a jeho výklad se řídí platnými a účinnými právními předpisy České republiky.

Společnost prohlašuje a potvrzuje, že na základě předchozí ústní dohody je Pověřený oprávněn za společnost jednat ve výše uvedené věci již od 1. 9. 2024 a toto pověření v písemné formě pouze potvrzuje obsah předchozí ústní dohody mezi Společností a Pověřeným.

Toto písemné pověření je uděleno na dobu určitou do 30. 6. 2025.

V Praze, dne 30.01.2025

[REDAKCE]
za Libeňský ostrov 1555 s.r.o.
Jméno: Daniel Bezouška
Funkce: jednatel

[REDAKCE]
za Libeňský ostrov 1555 s.r.o.
Jméno: Simon Johnson
Funkce: jednatel

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Mariánské náměstí 2/2
Staré Město
110 00 Praha 1

doručeno [datovou schránkou / osobně na podatelnu]

V Praze dne 5. srpna 2024

ŽÁDOST O ÚPLATNÝ PŘEVOD POZEMKŮ V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ LIBEŇ

Vážení,

dovolte nám se na Vás obrátit jménem společnosti Libeňský ostrov 1555 s.r.o., IČO: 087 85 104, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8 (dále jen „**Žadatel**“), s **žádostí o úplatný převod (prodej) níže specifikovaných pozemků** ve vlastnictví hlavního města Prahy, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, IČO: 000 64 581 (dále jen „**HMP**“) do vlastnictví Žadatele.

Touto žádostí bychom chtěli navázat na naše předchozí žádosti, resp. žádosti našich právních předchůdců, které se týkaly níže uvedených nemovitých věcí - pozemků ve vlastnictví HMP:

- pozemek parc.č. 4003/1, pouze jižní část o výměře cca 1264 m²;
- pozemek parc.č. 4003/13 o výměře 1683 m²;
- pozemek parc.č. 4003/14 o výměře 1245 m²;
- pozemek parc.č. 4003/15 o výměře 81 m²;
- pozemek parc.č. 4003/18 o výměře 10 m²;
- pozemek parc.č. 4003/19 o výměře 64 m²;
- pozemek parc.č. 4003/20 o výměře 994 m²;
- pozemek parc.č. 4003/21 o výměře 517 m²;
- pozemek parc.č. 4003/24 o výměře 689 m²;
- pozemek parc.č. 4003/26 o výměře 55 m²;
- pozemek parc.č. 4003/60 o výměře 30 m²;
- pozemek parc.č. 4003/61 o výměře 70 m²;
- pozemek parc.č. 4003/63 o výměře 196 m²; a
- pozemek parc.č. 4003/64 o výměře 211 m²,

zapsaných na LV č. 1923, katastrální území Libeň, obec Praha (dále jen jako „**Pozemky**“).

Žadatel je vlastníkem nemovitých věcí – staveb, které s Pozemky tvoří funkčně a prostorově související celek a z tohoto důvodu má jako vlastník staveb k pozemkům, na kterých se příslušné stavby nachází, zákonné předkupní právo dle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

Žadatel by chtěl touto žádostí HMP znovu zdvořile požádat o úplatný převod (prodej) výše uvedených Pozemků do vlastnictví Žadatele. Veškeré podklady již byly HMP poskytnuty v rámci žádosti právních předchůdců Žadatele a následné vzájemné komunikace. V případě potřeby jsme však připraveni kdykoliv znovu doplnit jakékoliv požadované podklady.

S úctou



Libeňský ostrov 1555 s.r.o.
Daniel Bezouška, jednatel

Libeňský ostrov 1555 s.r.o.
Simon Johnson, jednatel

Libeňský ostrov 1555 s.r.o.
Boudníkova 2506/1
180 00 Praha 8 - Libeň

IDS: dvzkmmk

Váš dopis zn./ze dne:

5.8.2024

Č. j.:

MHMP 1786290/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 1669637/2024

Vyřizuje/tel.:

Bc. Yvette Cegelská

236 003 057

Počet listů/příloh: -/-

Datum:

17.09.2024

Vyjádření k žádosti o úplatný převod pozemků v k.ú. Libeň

Vážení,

Magistrát hlavního města Prahy, Odbor hospodaření s majetkem, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „HOM MHMP“), obdržel Vaši žádost o úplatný převod (prodej) níže specifikovaných pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „HMP“), do vlastnictví Vaší společnosti, tj. Libeňský ostrov 1555 s.r.o., IČO: 08785104, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8 (dále také jako „žadatel“).

Žadatel má zájem o převod vlastnictví k následujícím nemovitým věcem – pozemkům ve vlastnictví HMP:

- parc. č. 4003/1, pouze jižní část o výměře cca 1264 m²;
- parc. č. 4003/13, o výměře 1683 m²;
- parc. č. 4003/14, o výměře 1245 m²;
- parc. č. 4003/15, o výměře 81 m²;
- parc. č. 4003/18, o výměře 10 m²;
- parc. č. 4003/19, o výměře 64 m²;
- parc. č. 4003/20, o výměře 994 m²;
- parc. č. 4003/21, o výměře 517 m²;
- parc. č. 4003/24, o výměře 689 m²;
- parc. č. 4003/26, o výměře 55 m²;
- parc. č. 4003/60, o výměře 30 m²;
- parc. č. 4003/61, o výměře 70 m²;

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1

Pracoviště: Nám. Franze Kafky 16/1, 110 00 Praha 1

Kontaktní centrum: 800 100 000, fax: 236 007 102

E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

- parc. č. 4003/63, o výměře 196 m²;
- parc. č. 4003/64, o výměře 211 m²;

zapsaných na LV č. 1923, katastrální území Libeň, obec Praha (dále jen „pozemky“).

Žadatel je vlastníkem nemovitých věcí – staveb, které s pozemky tvoří funkčně a prostorově související celek a z tohoto důvodu a s ohledem na zákonné předkupní právo k pozemkům žádá o úplatný převod (prodej) pozemků do svého vlastnictví.

HOM MHMP k samotné žádosti uvádí, že HMP **nemůže požadavku prodeje předmětných pozemků vyhovět**. HMP dlouhodobě naplňuje cíle bytové politiky, kdy v souladu se Strategií rozvoje bydlení v hl. m. Praze se rámcově zabývá celou problematikou bydlení na území hl. m. Prahy. Zejména se věnuje situaci v sektoru bydlení zabezpečovaného v rámci obecního bytového fondu, který postupně navyšuje a optimalizuje tak, aby bylo schopno reagovat na poptávku po bydlení se zvýšenou pružností a rychlostí při pomoci občanům v tíživé bytové situaci. Dotčená lokalita se přitom dle předběžných závěrů jeví jako lokalita vhodná pro residenční výstavbu a získání bytů, resp. strategicky významnou rozvojovou oblast. Prodej pozemků by tak byl v rozporu s aktuálním přístupem HMP v rámci oblasti rozvoje bydlení, tj. budováním portfolia a rozvíjením nemovitostních aktiv HMP.

HMP je však otevřeno diskuzi a jednáním za účelem nalezení vhodného postupu pro vypořádání majetkoprávních vztahů v dané lokalitě a efektivního řešení využití předmětného území s možností situování případné výstavby HMP též na pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví žadatele.

S pozdravem

Ing. Jan Rak

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Libeňský ostrov 1555 s.r.o.
Boudníkova 2506/1
180 00 Praha 8 - Libeň

IDS: dvzkmmk

Č. j.:
MHMP 1894811/2024
Sp. zn.:
S-MHMP 1669637/2024

Vyřizuje/tel.:
Bc. Yvette Cegelská
236 003 057
Počet listů/příloh: -/-
Datum:
24.10.2024

Žádost o úplatný převod staveb na pozemcích v k.ú. Libeň

Vážení,

v návaznosti na reakci na Vaši předchozí žádost ze dne 5.8.2024 o úplatný převod pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „HMP“), konkrétně pozemků parc. č. 4003/1 (pouze jižní část o výměře cca 1264 m²), parc. č. 4003/13, parc. č. 4003/14, parc. č. 4003/15, parc. č. 4003/18, parc. č. 4003/19, parc. č. 4003/20, parc. č. 4003/21, parc. č. 4003/24, parc. č. 4003/26, parc. č. 4003/60, parc. č. 4003/61, parc. č. 4003/63 a parc. č. 4003/64 zapsaných na LV č. 1923, katastrální území Libeň, obec Praha (dále jen „pozemky“), do vlastnictví Vaší společnosti, tj. Libeňský ostrov 1555 s.r.o., IČO: 08785104, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, byla na úrovni Magistrátu hlavního města Prahy, Odbor hospodaření s majetkem, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „HOM MHMP“), jako alternativní řešení vypořádání majetkoprávních vztahů v dané lokalitě, projednána možnost odkupu nemovitých věcí ve Vašem vlastnictví, tj. staveb zapsaných na LV č. 1827, katastrální území Libeň, obec Praha:

- č. p. 1555, průmyslový objekt, umístěné na pozemku p. č. 4003/24 (LV č. 1923);
- bez č.p. / č. ev. (garáž) umístěné na pozemku parc. č. 4003/26 (LV č. 1923);
- bez č.p. / č. ev. (jiná stavba) umístěné na pozemku parc. č. 4003/60 (LV č. 1923);
- bez č.p. / č. ev. (jiná stavba) umístěné na pozemku parc. č. 4003/61 (LV č. 1923);
- bez č.p. / č. ev. (jiná stavba) umístěné na pozemku parc. č. 4003/63 (LV č. 1923); a
- bez č.p. / č. ev. (jiná stavba) umístěné na pozemku parc. č. 4003/64 (LV č. 1923);

(dále jen „stavby“).

HOM MHMP proto tímto žádá Vaši společnost o vyjádření, zda by byla ochotna jednat o úplatném převodu (prodeji) výše specifikovaných staveb do vlastnictví HMP, aby tak došlo ke sjednocení vlastnictví pozemků a staveb a mohl být ze strany HMP realizován bytový projekt v dané lokalitě.

S pozdravem

Ing. Jan Rak

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Mariánské náměstí 2/2
Staré Město
110 00 Praha 1

K rukám Ing. Jana Raka, ředitele odboru

ke sp.zn. **S-MHMP 1669637/2024**

doručeno datovou schránkou

V Praze dne 6. listopadu 2024

ODPOVĚĎ NA VYJÁDŘENÍ K ŽÁDOSTI O ÚPLATNÝ PŘEVOD POZEMKŮ V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ LIBEŇ

Vážení,

dovolte nám tímto navázat na vyjádření Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru hospodaření s majetkem, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**HOM HMP**“) k žádosti o úplatný převod pozemků v k.ú. Libeň ve vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 000 64 581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**HMP**“) ze dne 17. 9. 2024, pod č.j. MHMP 1786290/2024, a dále na vyjádření pod č.j. MHMP 1894811/2024 ze dne 24.10.2024, sp.zn. S-MHMP 1669637/2024 (společně dále jen jako „**Vyjádření**“), která nám byla doručena v reakci na žádost o úplatný převod pozemků v k.ú. Libeň ze dne 5. 8. 2024 (dále jen „**Žádost**“) naší společnosti Libeňský ostrov 1555 s.r.o., IČO: 087 85 104, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8 (dále jen „**Žadatel**“).

Žadatel bere tímto na vědomí skutečnosti ve Vyjádřeních uvedené. Jak již bylo zmiňováno v Žádosti, Žadatel je vlastníkem nemovitých věcí (staveb), které s Pozemky (jak jsou definovány v Žádosti) tvoří funkčně a prostorově související celek. Žadatel je konkrétně vlastníkem těchto staveb:

- Libeň č. p. 1555, na pozemku p. č. 4003/24;
- bez čp / č. ev., garáž, na pozemku p. č. 4003/26;
- bez čp / č. ev., jiná stavba, na pozemku p. č. 4003/60;
- bez čp / č. ev., jiná stavba, na pozemku p. č. 4003/61;
- bez čp / č. ev., jiná stavba, na pozemku p. č. 4003/63;
- bez čp / č. ev., jiná stavba, na pozemku p. č. 4003/64;

zapsaných na LV č. 1827, katastrální území Libeň, obec Praha (dále jen „**Stavby**“) a z tohoto důvodu má Žadatel má k pozemkům, na nichž se Stavby nachází, zákonné předkupní právo.

HOM HMP ve Vyjádřeních k Žádosti uvádí, že HMP nemůže požadavku prodeje předmětných Pozemků vyhovět, jelikož by takový postup nebyl v souladu s dlouhodobými cíli bytové politiky HMP.

Dále HOM HMP žádá Žadatele o vyjádření, zdali by byl ochoten jednat o úplném převodu Staveb do vlastnictví HMP. **K tomu Žadatel uvádí, že není v současnosti připraven přistoupit k prodeji či směně výše uvedených Staveb ve vlastnictví Žadatele nacházejících se na Pozemcích.**

Žadatel proto vítá nabídku HMP k další diskuzi a s ohledem na majetkové vztahy v území je rovněž otevřen diskuzím a jednáním za účelem nalezení vhodného postupu pro vypořádání majetkoprávních vztahů v dotčené lokalitě a efektivního řešení využití předmětného území.

Za účelem výše uvedené diskuze a jednání s cílem nalezení vhodného postupu navrhuje osobní schůzku, během které bychom probrali řešení a varianty navrhované oběma stranami, a to na den 18. 11. 2024 v prostorách Magistrátu hlavního města Prahy.

Pokud budete s navrženým termínem souhlasit, prosíme Vás o potvrzení konání schůzky a návrh přesného času přímo paní Marii Jechové, e-mail: marie.jechova@crestyl.com, tel. 773 752 517.

S úctou



Libeňský ostrov 1555 s.r.o.
Daniel Bezouška, jednatel



Libeňský ostrov 1555 s.r.o.
Simon Johnson, jednatel

Stručné shrnutí závěrů jednání ve věci „sousedských projektů“ s ÚOHS, MMR a odboru VEZ HMP

1. Účastníci

Mgr. Mojmír Florián (ÚOHS)

Mgr. Markéta Adámková (MMR)

Mgr. Marta Dufková, Mgr. Helena Ryant Klárová, Mgr. Iva Šimková (VEZ HMP)

Mgr. Adéla Havlová (AK HP)

JUDr. Karel Zuska (AK HZP)

2. Předmět

- 2.1. Neformální projednání problematiky tzv. „sousedských projektů“ proběhlo v rámci 14. ročníku konference Veřejné zakázky aktuálně dne 21.10.2022 v Hotelu Zámek Valeč.

3. Příklad sousedských projektů

- 3.1. Týká se projektů, kdy developer a HMP vlastní pozemky/stavby v určité lokalitě v takové konstelaci (např. sousední pozemky, stavba na cizím pozemku atd.), která vyžaduje „společné řešení“. Cílem transakce je „směna“ pozemků HMP za byty, které postaví developer v rámci projektu.

4. Dílčí závěry

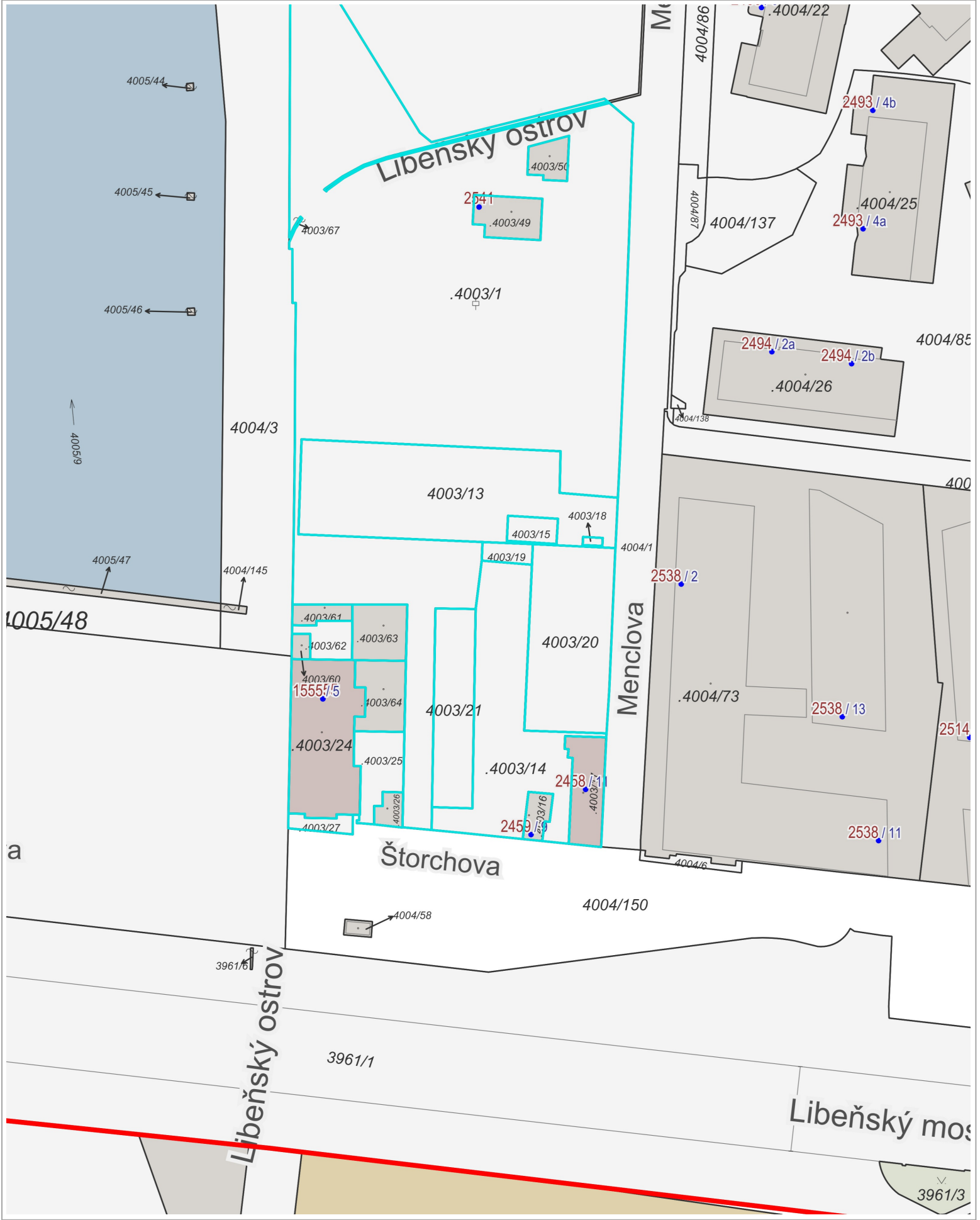
- 4.1. Účastníci jednání se shodli na dílčím závěru, že **pro postup lze celkem bez většího rizika využít jednací řízení bez uveřejnění dle ZZVZ**, avšak při dodržení následujících podmínek:
- (i) bude objektivně dána a také řádně zdůvodněna potřeba HMP pro získání bytů právě v dané lokalitě;
 - (ii) byty nelze v dané lokalitě pořídit jiným způsobem (neexistuje alternativní srovnatelné řešení v dané lokalitě, alternativní projekt jiného developera apod.);
 - (iii) výchozí uspořádání sousedských vlastnických práv k pozemkům neumožňuje smysluplné využití lokality jiným způsobem (z hlediska urbanistického, technického, organizačního, přidané hodnoty atd.); tím je dána jedinečnost privátního partnera (dodavatele), a objektivně tedy pro daný záměr neexistuje hospodářská soutěž;
 - (iv) bude zdůvodněna ekonomická výhodnost platby za byty formou směny pozemků oproti přímé platbě v penězích.

4.2. U ostatních forem, které by nebyly odůvodnitelné výjimečností situace a postavením soukromého developera, je otázka dalších rizik.

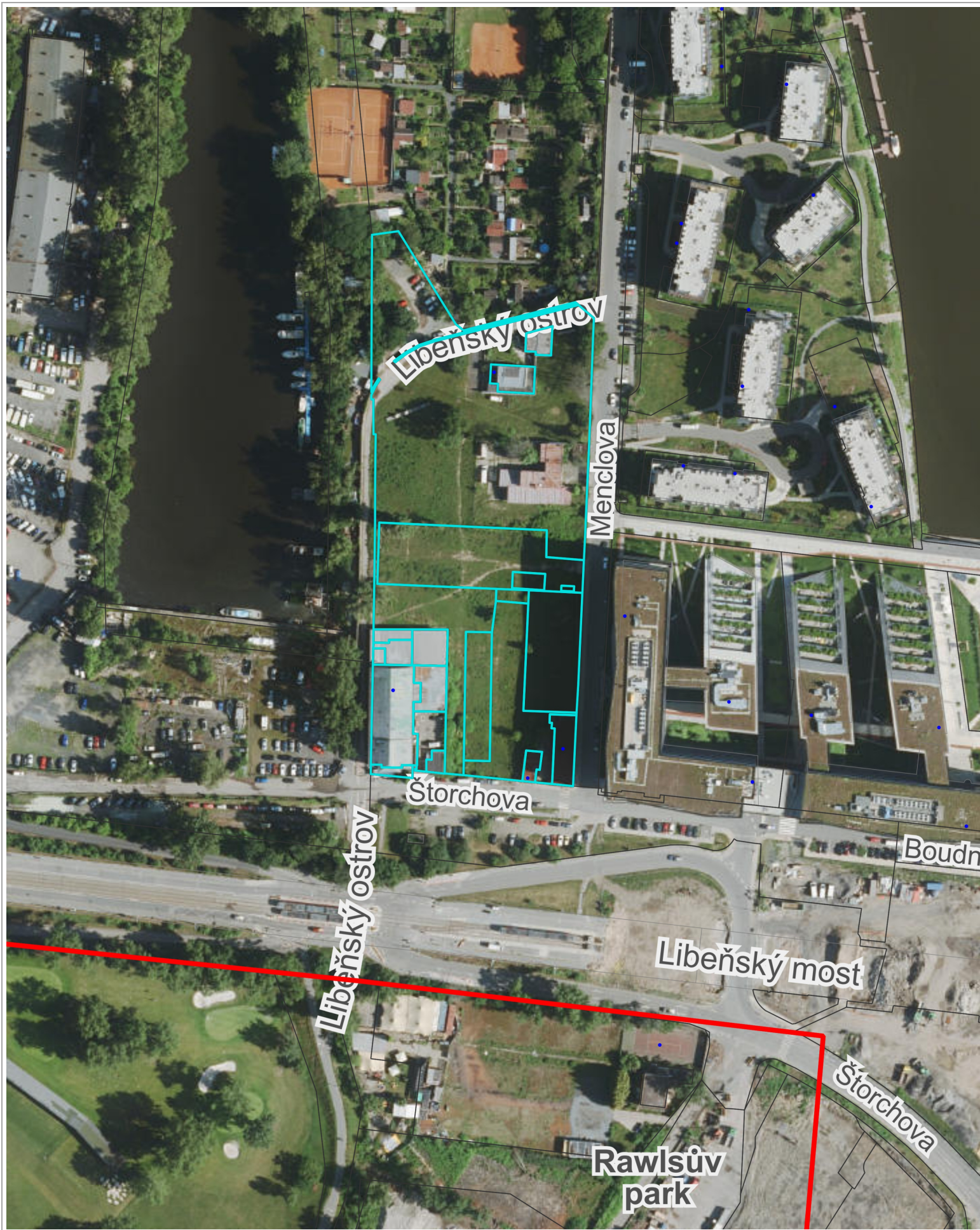
- (i) JUDr. Zuska označil za jedno z takových případných rizik fakt, že se může nepřímo jednat o sjednání „developerských služeb“ za úplaty ze strany HMP v podobě směny hodnoty pozemku.
- (ii) Z pohledu MMR a ÚOHS by rizikem bylo dovození skryté stavební zakázky.
- (iii) Zástupce ÚOHS zdůraznil, že účelem národní úpravy ZZVZ je (oproti evropskému pohledu) též zajištění hospodárnosti vynakládání veřejných prostředků. Bude třeba zajistit, aby postup nevedl v závěru k tomu, že zadavatel bude nabývat byty, které svou kvalitou nebo hodnotou neodpovídají očekávání, neboť vymezení pravidel předem nebylo způsobilé vyloučit všechny nežádoucí aspekty budoucích nabídek.
- (iv) Z pohledu zástupce MMR je třeba zajistit, aby o možnost nabídnout byty nebyly připraveni developeři, kteří by je byli připraveni a ochotni prodat za peněžní částku (ve výši výhodné pro zadavatele), nikoliv však vyměnit za určitý pozemek, neboť o pozemek nemají zájem.
- (v) Zástupci ÚOHS a MMR se shodli, že zadavatel by měl předtím, než by postupoval ve variantách mimo JŘBU, provést podrobnou analýzu a diskusi s trhem ohledně připravenosti developerů zapojit se do takového typu transakcí a zjistit případné jejich připomínky a výhrady.

Zapsali: JUDr. Karel Zuska a Mgr. Adéla Havlová

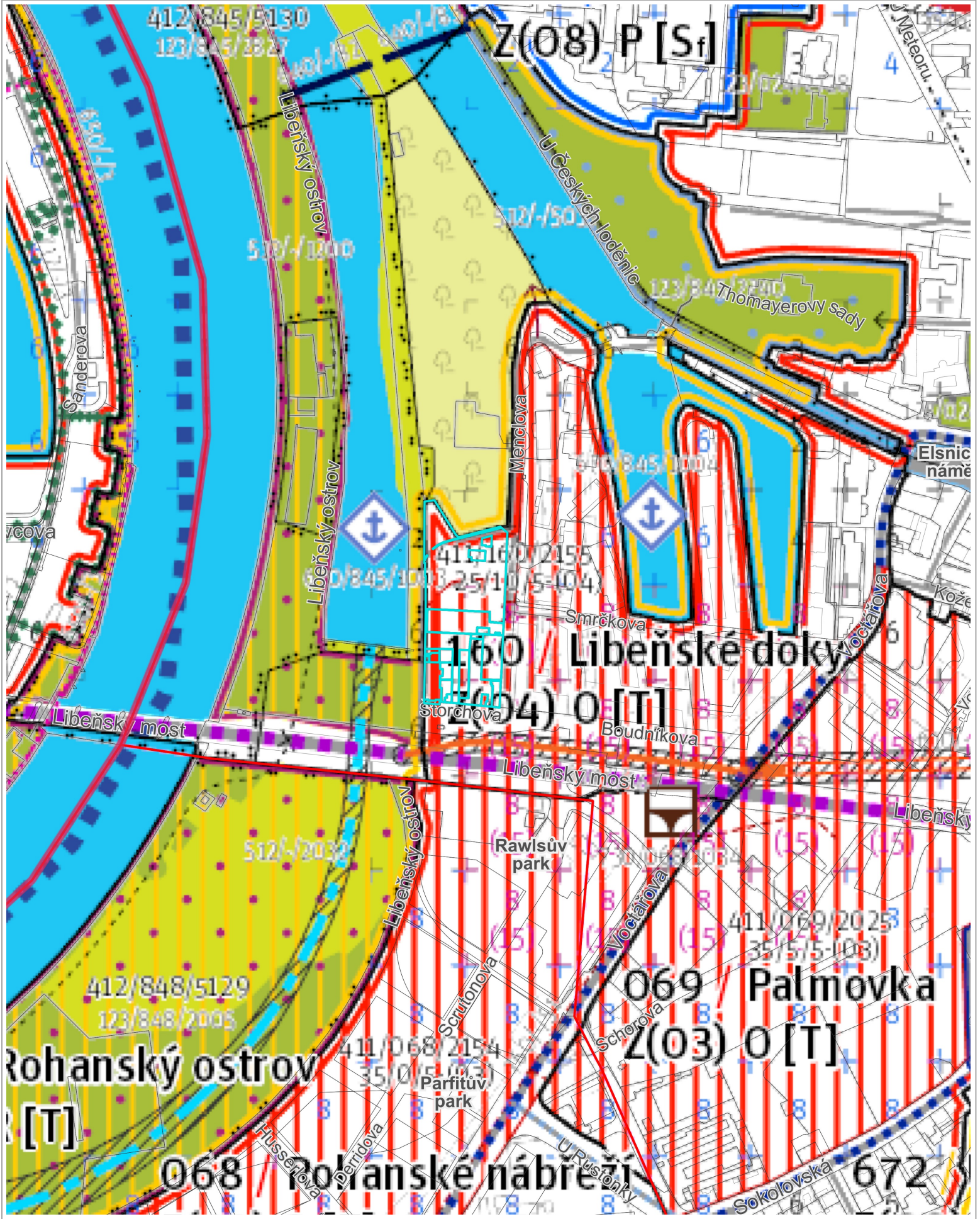
Pozemky se stavbami v k.ú. Libeň

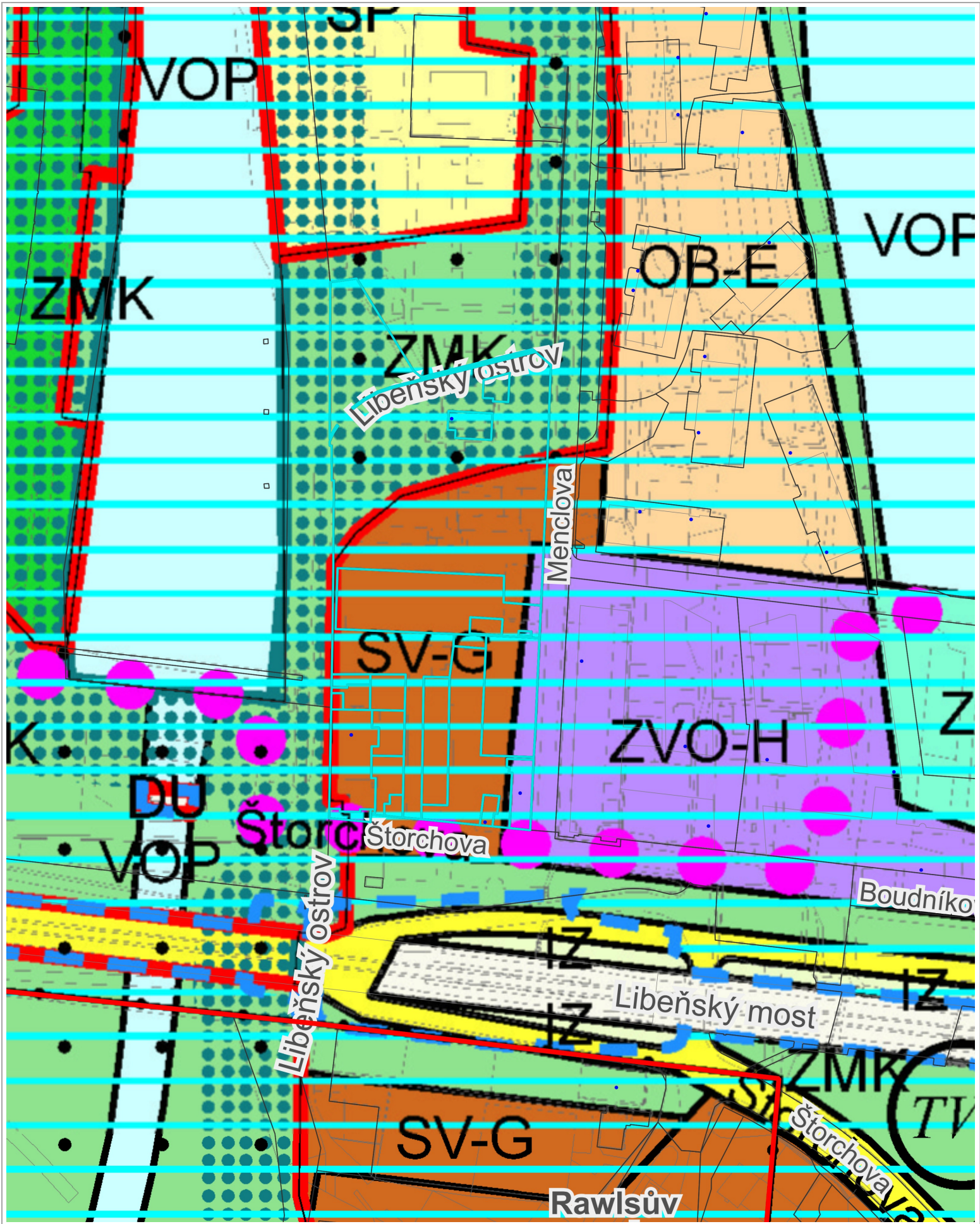


Pozemky se stavbami v k.ú. Libeň



Pozemky se stavbami v k.ú. Libeň





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.11.2025 09:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: aa pro Hlavní město Praha
Magistrát hl. m. Prahy
odbor obchodních aktivit

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730891 Libeň

List vlastnictví: 1923

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 00064581
11000 Praha 1

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

4003/1

8840

zastavěná plocha a
nádvoří

společný dvůr

nemovitá kulturní
památková ochr.pásma
nem.kult.pam., pam.zo
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam

4003/13

1683

ostatní plocha

jiná plocha

památkově chráněné
území

4003/14

1245

zastavěná plocha a
nádvoří

společný dvůr

památkově chráněné
území

4003/15

81

ostatní plocha

jiná plocha

památkově chráněné
území

4003/16

70

zastavěná plocha a
nádvoří

památkově chráněné
území

Na pozemku stojí stavba: Libeň, č.p. 2459, jiná st., LV 2398

4003/17

238

zastavěná plocha a
nádvoří

památkově chráněné
území

Na pozemku stojí stavba: Libeň, č.p. 2458, obchod, LV 2398

4003/18

10

ostatní plocha

jiná plocha

památkově chráněné
území

4003/19

64

ostatní plocha

jiná plocha

památkově chráněné
území

4003/20

994

ostatní plocha

jiná plocha

památkově chráněné
území

4003/21

517

ostatní plocha

jiná plocha

památkově chráněné
území

4003/24

689

zastavěná plocha a
nádvoří

památkově chráněné
území

Na pozemku stojí stavba: Libeň, č.p. 1555, obč.vyb., LV 1827

4003/25

221

zastavěná plocha a
nádvoří

společný dvůr

památkově chráněné
území

4003/26

55

zastavěná plocha a
nádvoří

památkově chráněné
území

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 1827

4003/27

64

zastavěná plocha a
nádvoří

společný dvůr

památkově chráněné
území

4003/60

30

zastavěná plocha a
nádvoří

památkově chráněné
území

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 1827

4003/61

70

zastavěná plocha a
nádvoří

památkově chráněné
území

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 1827

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.11.2025 09:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730891 Libeň

List vlastnictví: 1923

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

4003/62	113	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	památkově chráněné území
4003/63	196	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 1827				
4003/64	211	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 1827				
4003/66	39	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: vod.dílo, hráz pod				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4003/66				
4003/67	4	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: vod.dílo, hráz pod				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4003/67				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřídit, provozovat, opravovat a udržívat součást distribuční soustavy, právo provádět úpravy za účelem obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení výkonnosti, včetně odstranění soustavy

dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 4141-110/2015

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000

Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 4003/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. ZVB/83/12/022555/2015 ze dne 14.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2016 12:12:47. Zápis proveden dne 27.04.2016.

V-23163/2016-101

Pořadí k 05.04.2016 12:12

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:311/2001

Z-1400311/2001-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 00064581

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:318/2001

Z-1400318/2001-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.11.2025 09:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730891 Libeň

List vlastnictví: 1923

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: **HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1** RČ/IČO: 00064581

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:410/2001

Z-1400410/2001-101

Pro: **HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1** RČ/IČO: 00064581

o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 03.04.2002.

Z-10441/2002-101

Pro: **HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1** RČ/IČO: 00064581

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 07.11.2025 10:13:27

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.11.2025 09:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: aa pro Hlavní město Praha
Magistrát hl. m. Prahy
odbor obchodních aktivit

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730891 Libeň**

List vlastnictví: **1827**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Libeňský ostrov 1555 s.r.o., Boudníkova 2506/1, Libeň, 18000 Praha 8	08785104	

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Libeň, č.p. 1555	obč.vyb.	4003/24, LV 1923	památkově chráněné území
bez čp/če	garáž	4003/26, LV 1923	památkově chráněné území
bez čp/če	jiná st.	4003/60, LV 1923	památkově chráněné území
bez čp/če	jiná st.	4003/61, LV 1923	památkově chráněné území
bez čp/če	jiná st.	4003/63, LV 1923	památkově chráněné území
bez čp/če	jiná st.	4003/64, LV 1923	památkově chráněné území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Projekt rozdělení obch. společnosti, družstva, spolku ze dne 12.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2020 12:35:12. Zápis proveden dne 07.02.2020.

V-2700/2020-101

Pro: **Libeňský ostrov 1555 s.r.o., Boudníkova 2506/1, Libeň, 18000 Praha 8** RČ/IČO: 08785104

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

Vyhотовeno: 07.11.2025 10:16:13

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
Zastupitelstvo hlavního města Prahy
Výbor pro správu majetku ZHMP

PID

ZÁPIS z 20. jednání

Výboru pro správu majetku ZHMP konaného dne 20. 2. 2025 ve 13:00 hod.

3. patro, č. 349, Nová Radnice, Mariánské náměstí 2, Praha 1

Přítomni: Mgr. Martin Benkovič, Mgr. Vladan Brož, Jiří Brůžek, Ing. Jan Decker, CSc., Mgr. Jan Chabr, JUDr. Radmila Kleslová, Ing. Viktor Komárek, Viktor Mahrik, Jiří Ptáček, Dr. Ing. Milan Urban, Jiří Zajac, Ing. Jan Rak

Omluveni: Ing. Petr Beneš, Mgr. Kristýna Drápalová

Nepřítomni:

Hosté: Mgr. Adam Zábranský, Bc. Lenka Mottlová, Petr Urbánek, Ing. Dan Frantík, Vladislav Dykast, Jan Hós, Mgr. Jiří Stokláška, Ing. Josef Bláha, David Mazáček

Jednání řídil: Mgr. Martin Benkovič, předseda Výboru pro správu majetku ZHMP

Text zahájení:

Předseda Výboru pro správu majetku ZHMP zahájil jednání ve 13:00, přivítal přítomné členy a hosty a konstatoval, že je výbor schopen usnášení. Bylo navrženo zařazení dodatečného materiálu jako bod č. 11 a přefazení původního bodu č. 15 jako bod č. 4 programu. Tyto úpravy v programu byly jednomyslně schváleny.

Schválený program:

Bod	Věc
1.	Schválení programu 20. jednání 20.2.2025
2.	Informace k zápisu z 19. jednání 9.1.2025
3.	Schválení ověřovatele zápisu z 20. jednání 20.2.2025
4.	k návrhu ideového záměru ve věci vypořádání majetkoprávních vztahů k pozemkům a stavbám v lokalitě Libeňský ostrov v k.ú. Libeň
5.	Z-12977
6.	Úplatné nabytí pozemků parc. č. 1508/17 a 1510/1 v kat. ú. Dubeč do vlastnictví hl. m. Prahy
7.	k návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na prodej pozemků parc.č. 2712 o výměře 313 m ² , parc.č. 2714 o výměře 198 m ² a parc.č. 2715 o výměře 207 m ² v k.ú. Krč
8.	R-53537
9.	k návrhu na úpravu vztahů k pozemkům v k.ú. Dolní a Horní Počernice mezi hl.m. Prahou a společností XAVEROV trade, a.s.
10.	k návrhu postupu na uvedení do souladu stavu právního se stavem evidovaným v katastru nemovitostí - stavba bez č.p. na pozemku parc.č. 13/29 k.ú. Libeň
11.	Z-12247
12.	k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc. č. 1235/106, jehož součástí je stavba č.p. 2671 a pozemku parc. č. 1235/202, to vše v katastrálním území Stodůlky, obec Praha z vlastnictví právnické osoby do vlastnictví hl. m. Prahy
13.	k záměru na uzavření Memoranda o rozvoji území Revoluční - Lannova - Nové Mlýny - opakované předložení

Bod	Věc
14.	k návrhu na projednání žádosti o posouzení práva vydržení k části pozemku parc. č. 2513/3 o výměře cca 57 m ² , k. ú. Dejvice
15.	k návrhu na uznání vlastnického práva k pozemku parc.č. 1763/1 v k.ú. Hostivař
16.	k návrhu na reálné rozdělení části pozemku parc. č. 1857/1 v k.ú. Libeň dle spoluvlastnických podílů žadatelů
17.	k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc.č. 1073/38, parc.č. 1073/39, parc.č. 1073/40, parc.č. 1073/75, parc.č. 1073/82, parc.č. 1073/83 a parc. č. 1073/84 v k. ú. Hodkovičky
18.	k návrhu na úplatné nabytí id. podílů k pozemku parc. č. 482 v k.ú. Hrdlořezy, obec Praha
19.	Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 744/208 o výměře 6036 m ² v k.ú. Kolovraty, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby, do vlastnictví hl. m. Prahy.
20.	k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc.č. 3333/5 a parc. č. 3334/2 v k. ú. Krč
21.	k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc.č. 4501/47, vč. stavby komunikace, vše v k. ú. Strašnice
22.	k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc.č. 4394/43, vč. budovy bez čp/če (+ přípojky elektřiny a plynu) a pozemku parc. č. 4394/61 v k. ú. Vinohrady
23.	k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 818/13, parc.č. 883/25 a parc.č. 883/68 v k. ú. Zličín
24.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc.č. 194/7 o výměře 12 m ² v k.ú. Ďáblice
25.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 4184/35 v k. ú. Dejvice
26.	úplatný převod části pozemku parc.č. 583/87 v k.ú. Háje dle GP č. 1291-27/2022
27.	Záměr úplatného převodu pozemku parc. č. 1040/112 o výměře 37 m ² v k. ú. Hlubočepy
28.	K návrhu na úplatný převod části pozemku parc.č. 21/1 o výměře cca 71 m ² v k.ú. Hostivař
29.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 604/2 o výměře 17 m ² v k. ú. Malá Strana
30.	k návrhu na úplatný převod, pronájem, výpůjčku a darování do vlastnictví HMP pozemků nebo jejich částí v k.ú. Míchle a k.ú. Krč
31.	Návrh na projednání záměru na úplatný převod části pozemku parc. č. 4674/1 v k. ú. Smíchov
32.	k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 1569/273, k.ú. Stodůlky
33.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2860/12, k.ú. Stodůlky
34.	k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 2177 o výměře cca 8 m ² v k. ú. Uhřetěves
35.	k návrhu zúžení rozsahu směny, změny časového postupu směn a finančního započtení oproti postupu v uzavřeném Memorandu o spolupráci mezi hl.m. Prahou a společnostmi Trigema Projekt Kappa s.r.o. a Trigema Real Estate a.s.
36.	Záměr směny pozemků v k.ú. Přední Kopanina, k.ú. Ruzyně a k.ú. Horní Počernice, obec Praha
37.	Různé

K jednotlivým bodům programu:

1. Schválení programu 20. jednání 20.2.2025

upravený program byl schválen, PRO: 10, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

2. Informace k zápisu z 19. jednání 9.1.2025

zápis z 19. jednání byl vzat na vědomí, PRO: 10, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 1

3. Schválení ověřovatele zápisu z 20. jednání 20.2.2025

jako ověřovatel zápisu z 20. jednání byl navržen J. Decker
hlasování: PRO: 11, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

4. k návrhu ideového záměru ve věci vypořádání majetkoprávních vztahů k pozemkům a stavbám v lokalitě Libeňský ostrov v k.ú. Libeň

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s navrženým ideovým záměrem ve věci vypořádání majetkoprávních vztahů k pozemkům a stavbám v k.ú. Libeň formou zřízení práva stavby na pozemcích hlavního města Prahy s jeho následným vypořádáním po dokončení stavby formou směny pozemků za dokončené byty, za předpokladu projednání MČ Praha 8

II. žádá

předložit ideový záměr k projednání RHMP a následně ZHMP dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 9, proti: 0, zdržel se: 2

R. Kleslová požaduje zápisy z dosud proběhlých jednání v této věci.

5. Z-12977 - Informace o činnosti Výboru pro správu majetku ZHMP za rok 2024

Informace o činnosti výboru byla vzata na vědomí.



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 8

Úřad městské části

Odbor územního rozvoje a výstavby (OÚRV)
oddělení architekta městské části

Vypraveno: datovou zprávou

Magistrát hl. m. Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
Mariánské nam. 2
110 01 Praha 1
IDDS: 48ia97h/ Email: posta@praha.eu

Číslo jednací:
MCP8 310490/2025
SZ MCP8 197582/2025

Vaše značka
S-MHMP 1669637/2024

Vyřizuje / telefon
Frýdlová / 222805752

Datum
29.05.2025

Rada Městské části Praha 8 dne 28. května 2025 na své 76. schůzi projednala Vaši žádost o stanovisko k ideovému záměru v lokalitě Libeňský ostrov na k.ú. Libeň, parc.č. 4003/1, 4003/13, 4003/14, 4003/15, 4003/16, 4003/17, 4003/18, 4003/19, 4003/20, 4003/21, 4003/24, 4003/25, 4003/26, 4003/27, 4003/60, 4003/61, 4003/62, 4003/63, 4003/64, 4003/66, 4003/67 v Praze 8 a schválila vyjádření Městské části Praha 8 uvedené v příloze tohoto dopisu svým usnesením č. Usn RMC 0221/2025.

S pozdravem

„podepsáno elektronicky“
Ing. Iveta Zikmundová
vedoucí oddělení architekta



Ing. Tomáš Hřebík, Ph.D.
místostarosta
Městské části Praha 8

29. 05. 2025

V Praze 8 dne 28. května 2025
Č.j.: MCP8 310490/2025
SZ MCP8 197582/2025

Vyjádření městské části Praha 8 k ideovému záměru v lokalitě Libeňský ostrov na k.ú. Libeň, parc.č. 4003/1, 4003/13, 4003/14, 4003/15, 4003/16, 4003/17, 4003/18, 4003/19, 4003/20, 4003/21, 4003/24, 4003/25, 4003/26, 4003/27, 4003/60, 4003/61, 4003/62, 4003/63, 4003/64, 4003/66, 4003/67 v Praze 8

Rada městské části Praha 8 dne 28. května 2025 projednala žádost o vyjádření k ideovému záměru v lokalitě Libeňský ostrov na k.ú. Libeň, parc.č. 4003/1, 4003/13, 4003/14, 4003/15, 4003/16, 4003/17, 4003/18, 4003/19, 4003/20, 4003/21, 4003/24, 4003/25, 4003/26, 4003/27, 4003/60, 4003/61, 4003/62, 4003/63, 4003/64, 4003/66, 4003/67 v Praze 8.

Městská část Praha 8

v í t á

možnost seznámit se s ideovým záměrem v lokalitě Libeňský ostrov na k.ú. Libeň, nicméně pro nedostatek informací v předaném materiálu se v tuto chvíli nedokáže k záměru kvalifikovaně vyjádřit. Městská část Praha 8 postrádá zejména podrobnější informace o řešení veřejného prostoru, o prostupnosti územím a rovněž o návrzích parametrů smluv o spolupráci s Hlavním městem Praha a Městskou částí Praha 8 a žádá proto Hlavní město Prahu o předání doplněného ideového záměru. S navrženou hmotou, výškou a hrubými podlažními plochami nemá Městská část Praha 8 problém. Městská část Praha 8 doporučuje území řešit zjednodušenou architektonickou soutěží za účasti Městské části Praha 8.



Ing. Tomáš Hřebík, Ph.D.
místostarosta MČ Praha 8

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 806
ze dne 4.5.2026

*k návrhu ideového záměru ve věci vypořádání majetkoprávních vztahů k pozemkům a stavbám
v lokalitě Libeňský ostrov v k.ú. Libeň*

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

s navrženým ideovým záměrem ve věci vypořádání majetkoprávních vztahů k pozemkům a stavbám v k.ú. Libeň formou zřízení práva stavby na pozemcích ve vlastnictví hlavního města Prahy s jeho následným vypořádáním po dokončení stavby formou směny pozemků za dokončené byty dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

II. u k l á d á

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému

1. předložit Zastupitelstvu hl.m. Prahy návrh ideového záměru dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 28.5.2026

2. MHMP - OMA MHMP

1. po schválení návrhu ideového záměru Zastupitelstvem hl.m. Prahy připravit "Záměr realizovat veřejnou zakázku "Lokalita 15 – Libeňský přístav"" v souladu s Pravidly pro zadávání veřejných zakázek v podmínkách hlavního města Prahy a připravit jej ke schválení Radě HMP

Kontrolní termín: 31.12.2026

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc. v. r.
primátor hl.m. Prahy

Mgr. Ing. Jaromír Beránek v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský
Tisk: R-56578
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský, MHMP - OMA MHMP
Na vědomí: odborům MHMP

Základní parametry projektu „Lokalita 15 – Libeňský přístav“

1. Lokalita.....	32
2. Cíl projektu	5
3. Charakter projektu	6
4. Specifika veřejné zakázky	6
5. Specifika majetkové transakce	97
6. Postup	8

Lokalita

HMP vlastní mj. 21 pozemků (parcel. č. 4003/1, 4003/13, 4003/14, 4003/15, 4003/16, 4003/17, 4003/18, 4003/19, 4003/20, 4003/21, 4003/24, 4003/25, 4003/26, 4003/27, 4003/60, 4003/61, 4003/62, 4003/63, 4003/64, 4003/66 a 4003/67) na LV č. 1923, v katastrálním území Libeň, z nichž šest je zastavěno stavbami v soukromém vlastnictví společnosti Libeňský ostrov 1555 s.r.o., IČO: 08785104, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, a to konkrétně pozemky parcel. č. 4003/24 zastavěný stavbou s č.p. 1555, dále parcel. č. 4003/26, parcel. č. 4003/60, parc. č. 4003/61, parcel. č. 4003/63 a parcel. č. 4003/64, které jsou zastavěny objekty bez čp/če. Stavby byly povoleny Magistrátem hl. m. Prahy pod č.j. III-20685/1928 ze dne 7.7.1928 a užívání povolil Magistrát hl. m. Prahy pod č.j. III-13.325/34 ze dne 25.5.1934. Dále pozemek parcel. č. 4003/16 zastavěný stavbou s čp. 2459 a pozemek parcel. č. 4003/17 zastavěný stavbou s čp. 2458, které jsou v soukromém vlastnictví pana Petra Hrbka, nar. 7. 2. 1965, bytem pplk. Sochora 1053/8, Stará Boleslav, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Za užívání pozemků je těmto subjektům účtováno faktické užívání, které je řádně hrazeno.

Zákres pozemků HMP, resp. předmětné lokality, v katastrální mapě:



Zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz a vlastní úpravy

Předmětné pozemky HMP aktuálně tvoří zbytečně nevyužitý (z velké části zatravněný) prostor, přestože dané území nabízí bezproblémovou dostupnost veřejnou dopravou, venkovní vyžití jakož sportovní a kulturní aktivity v místě, dostatek zeleně a přírody včetně přístupu k vodě i propojení s druhým břehem Vltavy.

Pozemky HMP jsou součástí území, které z hlediska svého určení podle platného územního plánu hl. m. Prahy (jakož nového metropolitního plánu) nabízí využití pro výstavbu většího rezidenčního projektu.

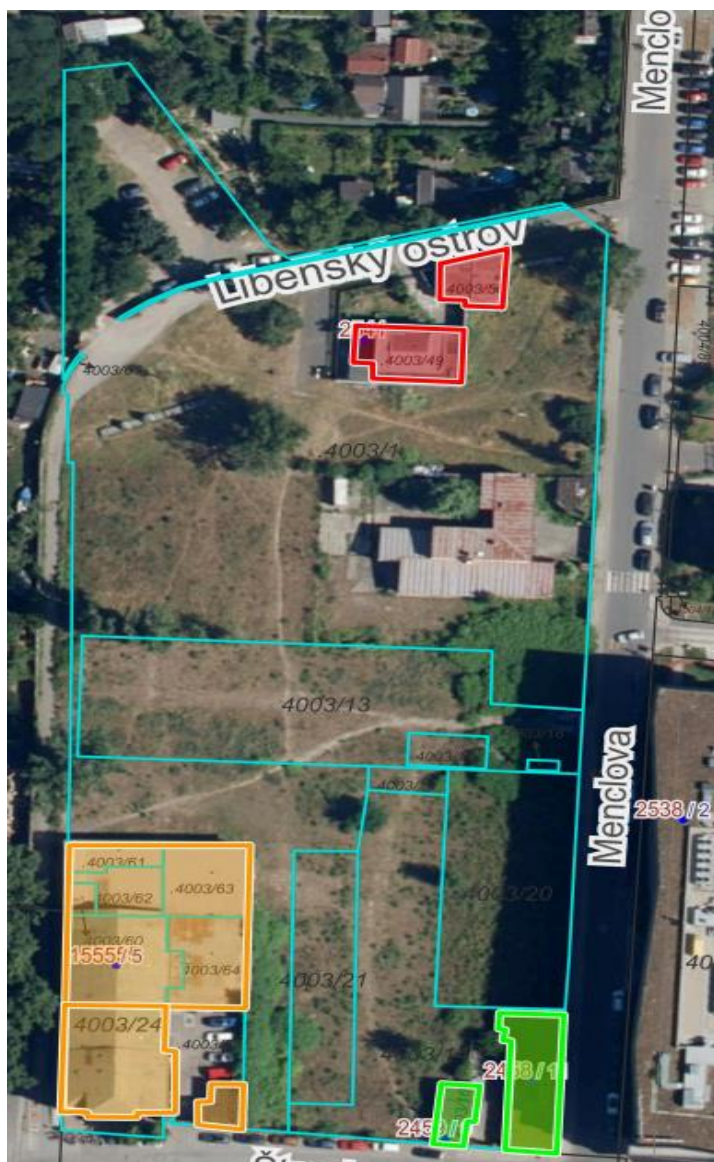
Efektivní řešení využití předmětného území však neumožňuje, aby případná rezidenční výstavba HMP byla situována výlučně na nezastavěných (okolních) pozemcích, ale je zapotřebí ji situovat též na pozemcích, které jsou zastavěny stavbami ve vlastnictví soukromých osob; pouze toto efektivní řešení představuje zhodnocení pozemků HMP v souladu s péčí řádného hospodáře.

Alternativní řešení pořízení stavby v gesci HMP výlučně na jeho nezastavěných pozemcích bylo samozřejmě seriózně zvažováno v rámci úvah o efektivním využití území. Nutno konstatovat, že toto alternativní řešení je po věcné a právní stránce možné, nicméně ve svém důsledku představuje významné znehodnocení dané lokality, jakož i hodnot, se kterým HMP do projektu vstupuje. Tento závěr lze shrnout do následujících bodů:

- (i) předmětná lokalita je situována v povodňovém pásmu, kdy jakoukoli bytovou výstavbu lze realizovat toliko za současného vybudování odpovídajících protipovodňových opatření; závislost na těchto opatřeních činí z předmětné lokality jeden funkční celek, přičemž realizace protipovodňových opatření s co nejmenším zásahem do vnitřního území se jeví jako optimální na samé hranici území, která zasahuje právě do pozemků a staveb soukromého partnera (developeru). Pokud by HMP realizovala projekt ve své gesci výlučně na svých nezastavěných pozemcích, muselo by dojít k posunutí hranice protipovodňových opatření směrem do vnitra lokality mimo pozemky zastavěné, čímž by došlo k výraznému zmenšení plochy určené pro výstavbu samotných bytových objektů;
- (ii) pokud bude projekt realizován způsobem popsáním v ideovém záměru, zastavěné pozemky HMP stavbami soukromého partnera nabydou díky odstranění staveb, zrušení předkupního práva a jejich směny za byty naprosto odlišnou reálnou tržní hodnotu, než v případě, kdy zůstanou „zakonzervovány“ pod stavbami stávajícího vlastníka a omezeny předkupním právem a jejich hodnota je díky tomu nesrovnatelně nižší;
- (iii) omezení výstavby toliko na nezastavěné pozemky HMP by výrazně zmenšilo objem zastavěné plochy bytovými objekty (z plánovaných cca 19 tis. m² HPP by vzniklo cca 5-7 tis. m² HPP; při takto zmenšeném objemu HPP by došlo zároveň k výraznému zdražení nákladů přepočtených na 1m² HPP;
- (iv) pokud bude projekt realizován způsobem popsáním v ideovém záměru, dojde ze strany HMP k přenosu veškerých podstatných rizik na soukromého partnera (riziko projektu a stavby, riziko financování), přičemž úplata HMP za budoucí byty bude

provedena formou směny pozemků; omezení výstavby toliko na nezastavěné pozemky HMP znamená potřebu rozpočtových prostředků HMP na náklady výstavby a nezbytnost čelit ve vlastní gesci veškerým rizikům projektu, povolení záměru, stavby, kolaudace, financování apod.).

Zákres pozemků HMP, resp. předmětné lokality, v ortofoto mapě: Na níže uvedeném zákresu jsou pozemky parcel. č. 4003/49 a 4003/50 (označeny červeně). Jedná se o pozemky se stavbami ve vlastnictví fyzických osob. V současné době je projekt omezen o tyto pozemky, a to z důvodu, že zatím nedošlo k majetkoprávními vypořádání mezi investorem a vlastníky předmětných staveb. Pozemky označeny zeleně, a to parc. č. 4003/16 a parc. č. 4003/17 se nachází stavby s čp. 2459 a 2458 ve vlastnictví fyzické osoby pana Petra Hrbka. Pozemky označeny žlutou barvou, a to parcel. č. 4003/24 zastavěn stavbou s č.p. 1555, dále parcel. č. 4003/26, parcel. č. 4003/60, parc. č. 4003/61, parc. č. 4003/63 a parc. č. 4003/64 jsou zastavěny objekty bez čp/če, veškeré uvedené stavby jsou ve vlastnictví Libeňský ostrov 1555 s.r.o.



Cíl projektu

Vypořádání majetkoprávních vztahů.

Stávající majetkoprávní poměry na daném území brání efektivnímu rozvoji lokality. HMP a společnost Libeňský ostrov 1555 s.r.o. však mají v dobré víře zájem na konstruktivní spolupráci a hledání řešení vhodného pro všechny zúčastněné v rámci a/nebo v souvislosti s rozvojem dané lokality. Za účelem hledání řešení vhodného pro všechny zúčastněné v rámci a/nebo v souvislosti s rozvojem dané lokality HMP zároveň vyvolá diskuzi též s panem Petrem Hrbkem.

Realizace bytové infrastruktury

Jako vhodný postup pro vypořádání uvedených majetkoprávních vztahů na pozemcích parcel. č. 4003/24, parcel. č. 4003/26, parcel. č. 4003/60, parc. č. 4003/61, parcel. č. 4003/63, parcel. č. 4003/64 (zastavěny objekty ve vlastnictví společnosti Libeňský ostrov 1555 s.r.o.), je s ohledem na strategický plán HMP v oblasti bytové politiky a návrh společnosti Libeňský ostrov 1555 s.r.o. se jeví směna dotčených pozemků HMP (vyjma části pozemku parc. č. 4003/1 vymezené v územním plánu hl. m. Prahy jako ZMK a pozemků parc. č. 4003/66 a parc. č. 4003/67, jejichž součástí je hráz k ochraně nemovitostí před zaplavením při povodni) za bytové jednotky (popřípadě celý bytový dům) v budoucím rezidenčním projektu, který bude na předmětných pozemcích realizován společností Libeňský ostrov 1555 s.r.o. jakožto společností, která je nedílnou součástí developerské skupiny Crestyl.

Řešení protipovodňových opatření

V rámci realizace projektu by mělo současně dojít k zajištění nové protipovodňové ochrany, resp. posunutí stávající (nacházející se pozemcích ve vlastnictví HMP parcel. č. 4003/66 a parcel. č. 4003/67, částečně na pozemku ve vlastnictví České přístavy, IČO: 45274592, se sídlem Jankovcova 1627/16a, Holešovice, 170 00 Praha 7, a.s. parcel. č. 4004/3); projekt by se tak měl stát integrální součástí protipovodňové ochrany hl. m. Prahy. Tomu odpovídá i skutečnost, že přestože byla současná protipovodňová ochrana dotčené lokality řádně zkolaudována, nebyla doposud zapsána do katastru nemovitostí, neboť se společností České přístavy, a.s. nedošlo k dohodě.

Charakter projektu

Na projekt je potřeba nahlížet jednak z pohledu zakázkového a jednak z pohledu majetkoprávního; jde tak o dvě vzájemně provázané transakce.

Veřejná zakázka – nákup developerské služby, resp. projekčních a stavebních prací (bytových jednotek, resp. bytového domu), za úplatu, která spočívá a je vyjádřena hodnotou směřovaných pozemků.

Majetková transakce – zřízení práva stavby na pozemcích HMP s jeho následným vypořádáním po dokončení stavby formou směny pozemků HMP za dokončené byty.

Specifika veřejné zakázky

S ohledem na jedinečnost a provázanost majetkoprávních vztahů k nemovitostem v dané lokalitě a neexistenci alternativního smysluplného řešení výstavby by pak za dodržení níže uvedených podmínek mělo být možné celkem bez většího rizika využít postupu při zadání veřejné zakázky v JŘBU dle § 63 a násl. ZZVZ. Jak popsáno výše v bodě 1.5., z hlediska pojetí dané lokality jako jednoho funkčního celku (z důvodů výše uvedených) nelze smysluplně uvažovat o výběru jiného dodavatele, než je samotný vlastník (resp. jeho holdingová struktura) budov umístěných na zastavěných pozemcích v dané lokalitě. Po právní stránce představuje vlastnictví staveb na pozemcích HMP spolu se zákonným předkupním právem k pozemkům HMP zásadní okolnost, díky níž nemůže existovat reálná hospodářská soutěž mezi dodavateli (developy), kteří by byli schopni nabídnout srovnatelné a konkurenceschopné řešení.

Podmínky pro využití JŘBU, které vyplynuly ze závěrů neformálního projednání postupu v tzv. sousedských projektech, které proběhlo v rámci 14. ročníku konference „Veřejné zakázky aktuálně“ dne 21. 10. 2022 v Hotelu Zámek Valeč za účasti zástupců Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, Ministerstva pro místní rozvoj České republiky jakož zástupců HMP, odboru veřejných zakázek Magistrátu hlavního města Prahy, jsou následující:

- b) bude objektivně dána a také řádně zdůvodněna potřeba HMP pro získání bytů právě v dané lokalitě;
- c) byty nelze v dané lokalitě pořídit jiným způsobem (neexistuje alternativní srovnatelné řešení v dané lokalitě, alternativní projekt jiného developera apod.);
- d) výchozí uspořádání sousedských vlastnických práv k pozemkům neumožňuje smysluplné využití lokality jiným způsobem (z hlediska urbanistického, technického,

organizačního, přidané hodnoty atd.); tím je dána jedinečnost privátního partnera (dodavatele), a objektivně tedy pro daný záměr neexistuje hospodářská soutěž;

- e) bude zdůvodněna ekonomická výhodnost platby za byty formou směny pozemků oproti přímé platbě v penězích.

Z předcházející analýzy přitom vyplývá, že dotčená lokalita je způsobilá pro residenční výstavbu a získání bytů, resp. je strategicky významnou rozvojovou oblastí, ve smyslu řešení bytové krize v souladu se strategií rozvoje bydlení v hl. m. Praze.

Zároveň neexistuje alternativní srovnatelné řešení, přičemž z hlediska urbanistického, technického, organizačního ani přidané hodnoty výchozí uspořádání sousedských vlastnických práv k pozemkům neumožňuje smysluplné využití lokality jiným způsobem. HMP se společností Libeňský ostrov 1555 s.r.o. vede diskuze ve vztahu k vypořádání majetkoprávních vztahů v dané lokalitě již dlouhodobě. Společnost Libeňský ostrov 1555 s.r.o. požádala s ohledem na zákonné předkupní právo k pozemkům, na kterých vlastní stavby, o úplatný převod (prodej) těchto pozemků do svého vlastnictví. HMP nicméně nemůže požadavku prodeje předmětných pozemků vyhovět; prodej pozemků by byl v rozporu s aktuálním přístupem HMP v rámci oblasti rozvoje bydlení, tj. budováním portfolia a rozvíjením nemovitostních aktiv HMP. Zároveň společnost Libeňský ostrov 1555 s.r.o. odmítla návrh HMP na odkup dotčených staveb umístěných na pozemcích HMP. Bez spoluúčasti společnosti Libeňský ostrov 1555 s.r.o. tedy nelze zkoordinovat vybudování potřebné protipovodňové ochrany dané lokality, jakož ani efektivní propojení nadřazené cyklistické trasy A2 v území a bezpečný pěší prostup v tomto směru. Navrhované řešení je tak jediným možným (přijatelným) výsledkem pro vypořádání majetkoprávních vztahů v dané lokalitě a efektivního řešení využití předmětného území s možností situování případné výstavby též na pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví společnosti Libeňský ostrov 1555 s.r.o.

Před realizací JŘBU je třeba zajistit veškeré potřebné interní procesy HMP, zejména přípravu a schválení záměru a zadávací dokumentace.

Pro realizaci samotného JŘBU pak bude nezbytné stanovit předpokládanou hodnotu veřejné zakázky, která bude odpovídat hodnotě pozemku představující úplatu za poptávanou službu, tj. protihodnotu za dané množství pořizovaných bytů (tedy předmětu plnění).

Specifika majetkové transakce

HMP a společnost Libeňský ostrov s.r.o. disponují vzájemným předkupním právem vlastníka pozemku a stavby ve smyslu § 3056 odst. 1 OZ. Oba zúčastnění však odmítají pozemky bez dalšího zcizit, v důsledku čehož není uplatnění předkupního práva pro případ prodeje relevantní.

Jako východisko se proto jeví zřízení práva stavby ve prospěch společnosti Libeňský ostrov 1555 s.r.o. na pozemcích HMP ve smyslu §

1240 a násl. OZ, a to po dobu realizace výstavby za stavební plat stanovený znaleckým posudkem. Lze předpokládat, že stanovená výše stavebního platu se určitým způsobem promítne do celkového finančního vypořádání; právo stavby představuje totiž pouze právní nástroj k realizaci projektu k získání požadovaných bytů; smyslem transakce není zisk z práva stavby, resp. stavebního platu, nýbrž získat byty.

Kompletní residenční výstavba bude realizována na náklady developera (Libeňský ostrov 1555 s.r.o., resp. Crestyl) v modelu Design-Build a následně Transfer.

Výsledkem bude směna pozemků HMP za byty (resp. pozemek s bytovým domem) v předem definovaném standardu dle Metodiky PDS za současného ukončení a vypořádání práva stavby po kolaudaci bytového domu.

Hodnota směny bude stanovena na základě ocenění a jako výsledek JŘBU způsobem:

Pozemky HMP x X% HPP bytů po dokončení výstavby, kdy dané % určí jednak předpokládanou hodnotu veřejné zakázky, jednak vzejde z ocenění pozemků vs. hodnoty stavebních prací. Obě veličiny v čase porostou, nicméně stanovené % zachová princip *pari passu* dle pravidel veřejné podpory, 3E atd.

Postup

V obou částech projektu, tj. zakázkové a majetkové, je nutno postupovat paralelně, nicméně ve vzájemné úzké provázanosti.

V majetkové části by měl být vyhlášen záměr zřídit právo stavby s budoucí směnou; záměr by měl být adresný vůči budoucímu vybranému dodavateli, kterému bude zadána veřejná zakázka (v JŘBU).

V zakázkové části by měl být vyhlášen záměr realizovat veřejnou zakázku v JŘBU.