

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 12
ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI
USNESENÍ

č. Z-27-015-26

ze dne 22.6.2026

Kupní smlouva na prodej pozemku parc. č. 657/3 v k. ú. Modřany (na rohu ulic Chuchelská a Lehárova)

27. zasedání Zastupitelstva městské části

1. bere na vědomí

usnesení Rady městské části Praha 12 č. R-166-014-26 ze dne 9. 6. 2026

2. schvaluje

kupní smlouvu na prodej pozemku parc. č. 657/3 (zahradu) o výměře 376 m² k. ú. Modřany (na rohu ulic Chuchelská a Lehárova), předem známému zájemci, a to společnosti Byty Chuchelská 1737/10, s.r.o., IČO: 24732923, sídlem: Chuchelská 1737/10, 143 00 Praha 4 - Modřany, za účelem sjednocení vlastnictví a narovnání dlouhodobého užívání pozemku jako zahrady u bytového domu, který je oplocen a udržován vlastníky tohoto domu, za dohodnutou kupní cenu ve výši 1 316 000 Kč

3. ukládá

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

- 3.1.1. předložit kupní smlouvu dle bodu 2. tohoto usnesení k podpisu společnosti Byty Chuchelská 1737/10, s.r.o.

Termín: 3.7.2026

- 3.1.2. předložit kupní smlouvu dle bodu 2. tohoto usnesení k podpisu Ing. Vojtěchu Kosovi, MBA - starostovi

Termín: 17.7.2026

Poměr hlasů: 18 pro 0 proti 11 se zdrželo

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 - vedoucí odboru ekonomického

Tisk: Z-1913

Příloha usnesení Zastupitelstva městské části Praha 12 č. Z-27-015-26

Kupní smlouva

uzavřená v souladu s § 2079 a souvisejícími zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)

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: 902000126

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

variabilní symbol pro doplatek kupní ceny: 810000156

(dále jen „prodávající“)

a

Byty Chuchelská 1737/10, s.r.o.

se sídlem: Chuchelská 1737/10, Modřany, 143 00 Praha 4

zastoupená: Martinem Caudrem – jednatelem a Petrem Pavlačíkem - jednatelem

IČO: 247 32 923

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.

číslo účtu: 238751832 / 0300

(dále jen „kupující“)

nebo také společně („smluvní strany“)

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že pozemek parc. č. 657/3 v k. ú. Modřany, druh pozemku zahrada, o výměře 376 m², zapsaný na LV č. 2336 pro obec Praha, katastrální území Modřany, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „dotčený pozemek“), je ve vlastnictví hlavního města Prahy, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, se svěřenou správou nemovitosti prodávajícímu, který je v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závaznou vyhláškou č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, oprávněn s dotčeným pozemkem nakládat jako vlastník.

2. Smluvní strany konstatují, že dotčený pozemek je dlouhodobě oplocen, užíván a udržován vlastníky bytového domu č. p. 1737 v k. ú. Modřany a tvoří funkční celek s tímto bytovým domem. Dotčený pozemek je užíván zejména jako zahrada bytového domu a částečně též pro přístup k bytovému domu, přičemž účelem převodu je narovnání dlouhodobého faktického užívání pozemku a sjednocení vlastnických vztahů v rámci jednoho funkčního celku.
3. Prodávající zveřejnil v souladu s ustanovením § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, záměr prodeje dotčeného pozemku na úřední desce Úřadu městské části Praha 12 v období od 15.04.2026 do 30.04.2026.

Čl. II.

Předmět smlouvy

1. Prodávající se touto smlouvou zavazuje odevzdat kupujícímu dotčený pozemek, tj. pozemek parc. č. 657/3 v k. ú. Modřany, blíže specifikovaný v čl. I odst. 1 této smlouvy, a umožnit kupujícímu nabýt k němu vlastnické právo, a to se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím s dotčeným pozemkem spojenými (dále jen „předmět koupě“), a kupující se zavazuje předmět koupě převzít a zaplatit prodávajícímu kupní cenu sjednanou v čl. III této smlouvy.

Čl. III.

Kupní cena

1. Pro účely stanovení ceny předmětu koupě byl zpracován odhad obvyklé ceny č. 12/2024 ze dne 21.11.2024.
2. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně za předmět koupě ve výši 1.316.000 Kč (slovy: „jeden milion tři sta šestnáct tisíc korun českých“), která je nižší než cena stanovená výše uvedeným odhadem, a to zejména s ohledem na skutečnost, že předmět koupě tvoří dlouhodobě oplocenou zahradu funkčně navazující na bytový dům kupujícího, je dlouhodobě užíván a udržován vlastníky bytového domu a jeho samostatné využití je významně omezené a slouží především ve prospěch vlastníků navazujícího bytového domu. Předmět koupě současně nemá pro prodávajícího samostatný strategický ani rozvojový význam. Kupní cena dále zohledňuje narovnání dlouhodobého faktického užívání a sjednocení vlastnických vztahů v rámci jednoho funkčního celku.
3. Smluvní strany konstatují, že kupující uhradil prodávajícímu před projednáním prodeje v Zastupitelstvu městské části Praha 12 kauci (zálohu) ve výši 65.800 Kč (slovy: „šedesát pět tisíc osm set korun českých“). Tato kauce se započítává na úhradu kupní ceny dle odst. 2 tohoto článku.
4. Zbývající část kupní ceny ve výši 1.250.200 Kč (slovy: „jeden milion dvě stě padesát tisíc dvě stě korun českých“) se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu na účet uvedený v záhlaví této smlouvy, pod variabilním symbolem uvedeným v záhlaví této smlouvy, a to do 15 kalendářních dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami. Za den úhrady se považuje den připsání příslušné částky na účet prodávajícího.
5. V případě, že ze strany kupujícího nedoručí 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. 4 tohoto článku smluvní strany sjednávají ve prospěch prodávajícího smluvní pokutu ve výši složené kauce (zálohy) dle odst. 3 tohoto

článku, tj. ve výši 65.800 Kč. Současně je prodávající při neuhrazení doplatku kupní ceny dle odst. 4 tohoto článku oprávněn od této smlouvy odstoupit. Nárok prodávajícího na smluvní pokutu tímto není dotčen.

Čl. IV.

Odpovědnost za vady

1. Kupující prohlašuje, že je mu faktický, technický i právní stav předmětu koupě dobře znám, neboť předmět koupě dlouhodobě užívá a zajišťuje jeho údržbu, a v tomto stavu jej do svého vlastnictví nabývá.
2. Proávající prohlašuje, že na předmětu koupě nevážnou žádná práva třetích osob, dluhy ani jiná právní omezení, která by bránila převodu vlastnického práva dle této smlouvy, vyjma případných skutečností zapsaných v katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany se dohodly, že faktické předání a převzetí předmětu koupě se uskuteční dnem doručení vyznamení příslušného katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, přičemž k témuž dni 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 vlastnického práva dle této smlouvy (dále jen „návrh na vklad“) odboru majetkových agend Magistrátu hl. m. Prahy. Proávající podá návrh na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu bez zbytečného odkladu po obdržení potvrzení o správnosti návrhu na vklad od odboru majetkových agend Magistrátu hl. m. Prahy, nejdříve však po úplném uhrazení kupní ceny dle čl. III odst. 4. této smlouvy.
2. Náklady spojené s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí hradí kupující.
3. Do doby pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány a zavazují se poskytnout si vzájemnou součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků bránících povolení vkladu vlastnického práva.
4. V případě, že příslušný katastrální úřad návrh na vklad zamítne nebo řízení zastaví, zavazují se smluvní strany bez zbytečného odkladu učinit veškeré kroky potřebné k odstranění důvodů, pro které nebyl vklad povolen, případně uzavřít novou kupní smlouvu se stejným účelem a obsahem odpovídajícím této smlouvě. Nebude-li ani přes vynaložení potřebné součinnosti možné dosáhnout povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit. V takovém případě jsou si smluvní strany povinny vrátit poskytnutá plnění.

Čl. VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru

smluv, ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění zajistí prodávající bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy.

2. Tato smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva městské části Praha 12 č. ... ze dne
3. Vlastnické právo k předmětu koupě nabývá kupující vkladem vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí s účinky ke dni podání návrhu na vklad.
4. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a ostatními souvisejícími právními předpisy.
5. Tato smlouva je vyhotovena **ve čtyřech stejnopisech**, z nichž kupující obdrží jedno vyhotovení, prodávající dvě vyhotovení a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude použito pro účely vkladového řízení a převezme jej prodávající.
6. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, souhlasí s ním a na důkaz své pravé, vážné a svobodné vůle připojují své podpisy.

V Praze dne:

V Praze dne:

Prodávající:

Kupující:

Ing. Vojtěch Kos, MBA
starosta

Martin Caudr
jednatel

Petr Pavlačík
jednatel

Důvodová zpráva

Odbor investic a správy majetku se dlouhodobě zabývá řešením odprodeje pozemků ve svěřené správě městské části Praha 12, které se nacházejí v okolí bytových domů ve vlastnictví jiných subjektů. K převodu vlastnictví těchto domů došlo v rámci privatizace bytového fondu, přičemž přilehlé pozemky, které s nimi tvoří funkční celek, nebyly do převodu zahrnuty, ačkoliv o jejich odkup byl v té době ze strany vlastníků zájem.

Současný stav je takový, že pozemky jsou oploceny a uzamčeny a jsou fakticky užívány vlastníky přilehlých bytových domů jako zahrady a přístupové plochy. Tyto pozemky jsou udržovány na náklady těchto vlastníků, avšak bez odpovídajícího právního titulu.

Městská část nechala vypracovat odhad obvyklé ceny pozemků č. 12/2024 ze dne 21. 11. 2024, v jehož rámci byla stanovena jednotková cena pozemků užívaných jako zahrady bez možnosti zastavění, tvořících funkční celek s bytovými domy jiných vlastníků, ve výši 5 800 Kč/m².

V průběhu jednání zástupci vlastníků bytových domů nesouhlasili s navrženou jednotkovou cenou a opakovaně uváděli, že není v jejich silách tuto cenu uhradit s ohledem na převážně malý počet bytových jednotek a starší věkovou strukturu. Po projednání ve vedení městské části a po vzájemném jednání se zájemci o koupi byla dosažena dohoda na kompromisní jednotkové ceně ve výši 3 500 Kč/m².

Důvodem pro snížení kupní ceny je zejména skutečnost, že předmětné pozemky jsou dlouhodobě oploceny, funkčně navázány na přilehlé bytové domy a fakticky slouží pouze jejich vlastníků, kteří je po celou dobu užívají, spravují a udržují na vlastní náklady. Přestože se dle územního plánu jedná o plochy OB, jejich samostatné využití je výrazně omezené a reálná možnost jejich dalšího stavebního uplatnění je minimální. V případě zachování ve vlastnictví městské části by tyto pozemky nepřinášely odpovídající ekonomický užitek, neboť nájemné stanovené dle platných pravidel je nízké a neodpovídá nákladům spojeným se správou a údržbou. Alternativní řešení, jako je zpřístupnění pozemků veřejnosti, by si vyžádalo odstranění oplocení a další investice ze strany městské části, přičemž jejich skutečné využití veřejností je s ohledem na umístění mezi bytovými domy omezené.

Navržená kupní cena tak reflektuje omezenou obchodovatelnost pozemků, jejich faktické využití a zároveň umožňuje dosažení reálného řešení dlouhodobě nevyhovujícího stavu.

Na základě výše uvedeného je Zastupitelstvu městské části Praha 12 předkládána ke schválení kupní smlouva na prodej pozemku parc. č. 657/3 (zahrada) o výměře 376 m² k. ú. Modřany (na rohu ulic Chuchelská a Lehárova), předem známému zájemci, a to společnosti Byty Chuchelská 1737/10, s.r.o., IČO: 24732923, sídlem: Chuchelská 1737/10, 143 00 Praha 4 - Modřany, za účelem sjednocení vlastnictví a narovnání dlouhodobého užívání pozemku jako zahrady u bytového domu, který je oplocen a udržován vlastníky tohoto domu, za dohodnutou kupní cenu ve výši 1 316 000 Kč.

Záměr prodeje pozemku byl schválen dne 14. 4. 2026 usnesením rady městské části Praha 12 č. R-160-009-26 a poté na 15 dní zveřejněn na úřední desce a na internetových stránkách Prahy 12 od 15. 4. 2026 do 30. 4. 2026 včetně, během této doby se k záměru nikdo nevyjádřil.

Kauce ve výši 5 % z kupní ceny, tj. 65 800 Kč byla společností Byty Chuchelská 1737/10 uhrazena dne 5. 6. 2026.

Smlouva byla odsouhlasena na jednání Rady dne 9. 6. 2026 usnesením č. R-166-014-26.

Přílohy důvodové zprávy:

Příloha č. 1 – situační plánec

Příloha č. 2 – výpisy z KN

Příloha č. 3 – odhad ceny

Příloha č. 4 – výpis z OR

Příloha č. 5 – informace pro radu

Příloha č. 6 – usnesení rady č. R-160-009-26 ze dne 14. 4. 2026

Příloha č. 7 – prohlášení kupujícího o složení kauce

Příloha č. 8 – usnesení rady č. R-166-014-26 ze dne 9. 6. 2026