

0217

Městská část Praha 7

6. jednání Zastupitelstva městské části
konaného dne 04.09.2023

k úplatnému nabytí nemovitostí Ortenovo náměstí 36/1524, včetně souvisejících pozemků, do svěřené správy MČ Praha 7

Materiál obsahuje přílohy:

1. Důvodová zpráva.DOCX (ZVEŘEJNIT)
 2. Usnesení Rady MČ Praha 7 č. 0427/23-R ze dne 11.07.2023.pdf (ZVEŘEJNIT)
 3. Zápis z jednání Majetkové komise ze dne 21.08.2023.pdf (ZVEŘEJNIT)
 4. Údaje z KN.pdf (ZVEŘEJNIT)
 5. Výpis z Obchodního rejstříku.pdf (ZVEŘEJNIT)
 6. Právní due diligence.pdf (ZVEŘEJNIT)
 7. Technické due diligence.pdf (ZVEŘEJNIT)
 8. Návrh kupní smlouvy.DOCX (ZVEŘEJNIT)
 9. Usnesení Rady MČ Praha 7 č. 0502/23-R ze dne 25.08.2023 a č. 0514/23 ze dne 31.08.2023.pdf (ZVEŘEJNIT)
 10. Zápis FV ze dne 28.08.2023.pdf (ZVEŘEJNIT)
 11. Smlouva o advokátní úschově ze dne 31.08.2023.DOCX (ZVEŘEJNIT)
 12. Znalecký posudek č. 037451/2023 ze dne 08.07.2023.pdf (ZVEŘEJNIT)
 13. Prohlášení banka ze dne 31.08.2023.pdf (ZVEŘEJNIT)
- Návrh usnesení.pdf (NEZVEŘEJNIT)

Materiál vytvořil:

Mgr. Robert Kolář, vedoucí odboru OMA

Materiál zpracoval:

Mgr. Robert Kolář, vedoucí odboru OMA

Materiál projednán:

Majetková komise

Finanční výbor

Materiál předkládá:

MISTA Ing. Kamil Vavřinec Mareš, Ph.D.

0217

Městská část Praha 7

NÁVRH USNESENÍ

6. jednání Zastupitelstva městské části

konané dne 04.09.2023

evidenční číslo 0217

k úplatnému nabytí nemovitostí Ortenovo náměstí 36/1524, včetně souvisejících pozemků, do svěřené správy MČ Praha 7

Zastupitelstvo městské části Praha 7

I. konstatuje, že

1. Ortenovo náměstí je již od dob svého vzniku hlavním veřejným prostranstvím dolních Holešovic a bylo vymezeno již v plánech první navrhované zástavby tohoto území z roku 1909. Dominantu tvoří Základní škola T. G. Masaryka, přičemž západní pozemky, dnes parc. č. 2292/1, 2292/2 a 2292/3, vše k.ú. Holešovice, v počátcích sloužily jako školní hřiště. V 50. letech minulého století byl postaven objekt Ortenovo náměstí 36/1524, pro účely předškolního vzdělávání a další veřejné vybavenosti. V 90. letech minulého století byl objekt a související pozemky převeden z vlastnictví státu do soukromého vlastnictví a přestal sloužit veřejnosti.
2. aktuálním vlastníkem objektu Ortenovo náměstí 36/1524 a pozemků parc. č. 2292/3, 2292/2, vše k.ú. Holešovice, je společností JAMP, s.r.o., IČO: 48267929
3. MČ Praha 7 dlouhodobě usiluje o nabytí těchto nemovitostí do svěřené správy, neboť by tím došlo k celkovému scelení ploch Ortenova náměstí ve svěřené správě MČ Praha 7 nebo vlastnictví hl. m. Prahy (vyjma drobných nemovitostí v rámci technické infrastruktury)
4. v přímém sousedství nabízených nemovitostí se nachází zmíněný areál základní školy, veřejné dětské hřiště a vzdáleně i detašované pracoviště mateřské školky, díky čemuž se nabízí unikátní možnost v budoucnu navýšit některé z těchto kapacit veřejné vybavenosti, neboť nemovitosti se z hlediska územního plánu nacházejí v ploše VV – plochy veřejného vybavení (školství, vzdělávání, zdravotnictví, sociální služby apod.)
5. nabízená kupní cena ve výši 64 000 000,- Kč je sjednána dohodou, ověřená znaleckým posudkem č. 037451/2023 ze dne 08.07.2023, vypracovaným Ing. Janem Benešem, IČO: 67381235, který zohledňuje hodnotu nemovitostí ve vztahu k budoucí veřejné vybavenosti v rámci územního plánu v dané lokalitě, tedy zohledňuje všechny rozhodné skutečnosti a okolnosti mající vliv na cenu; dále podložená právním due diligence ze dne 22.08.2023, zpracovaným společností VHK Partners, advokátní kancelář, s.r.o., IČO: 24230146 a technickým due diligence ze dne 24.08.2023, zpracovaným společností CONTRACTIS, s.r.o., IČO: 25727737
6. objekt Ortenovo náměstí 36/1524 je rozdělen na 2 nebytové jednotky, předmět koupě je tudíž členěn na pozemek parc. č. 2292/2, jednotku č. 1524/1 (jiný nebytový prostor) a

0217

podíl na společných částech budovy a pozemku o velikosti 10855/37769, jednotku č. 1524/2 (jiný nebytový prostor) a podílu na společných částech budovy a pozemku o velikosti 26914/37769, vše k.ú. Holešovice

7. rozpočtové krytí nové investiční akce s názvem Odkup nemovitosti Ortenovo nám. 36 (s označením ORG 706023) v celkovém objemu 65 000 000,00 Kč (rozpočtově 65 000,0 tis. Kč) bude zajištěno:
- převodem finančních prostředků (realizací příslušného rozpočtového opatření měsíce září 2023) z fondů VHČ MČ Praha 7 s následným zapojením do upraveného rozpočtu hlavní činnosti MČ Praha 7 - ORJ 0809, OMA pro rok 2023 a to v celkovém objemu 31 600 000,00 Kč (rozpočtově 31 600,0 tis. Kč) a dále zapojením finančních prostředků z rozpočtové rezervy OEK, ORJ 1015 v celkovém objemu 33 400 000,00 Kč (33 400,0 tis. Kč), kdy z této rozpočtové rezervy OEK je aktuálně 10 000 000,00 Kč (rozpočtově 10 000,0 tis. Kč) rozpočtováno bez označení UZ, s označením ORG 31107 (Zóna placeného stání) a 23 400 000,00 Kč (rozpočtově 23 400,0 tis. Kč) je rozpočtováno bez označení UZ, bez označení ORG
 - číslo rozpočtového opatření měsíce září 2023 bude přiděleno po projednání a schválení zařazení nové investiční akce Odkup nemovitosti Ortenovo nám. 36 do upraveného rozpočtu ORJ 0809, OMA na jednání ZMČ Praha 7 - a to chronologicky, podle aktuální číselné řady evidence rozpočtových opatření v modulu Ginis – ROZ pro rok 2023 (v rámci vlastní realizace rozpočtového opatření v systému Ginis)

II. schvaluje

1. zařazení nové investiční akce Odkup nemovitosti Ortenovo nám. 36 do upraveného rozpočtu ORJ 0809, OMA pro rok 2023 - v celkovém objemu finančních prostředků 65 000 000,00 Kč (rozpočtově 65 000,0 tis. Kč) a to s označením ORG 0000000706023
2. realizaci rozpočtového opatření měsíce září 2023 v celkovém objemu finančních prostředků 65 000 000,00 Kč (rozpočtově 65 000,0 tis. Kč) následovně:
 - zvýšení zdrojové části rozpočtu – převodem finančních prostředků z VHČ MČ Praha 7, ORJ 0809, OMA, Odpa. 6330, Pol. 4131 (Převody vlastním fondům v rozpočtech územní úrovně / Převody z vlastních fondů podnikatelské činnosti), s označením UZ 310, bez označení ORG v celkovém objemu finančních prostředků 31 600 000,00 Kč (rozpočtově 31 600,0 tis. Kč)
 - zvýšení investičních výdajů ORJ 0809, OMA, Odpa. 3613, Pol. 6121 (Nebytové hospodářství / Stavby) v celkovém objemu finančních prostředků 31 600 000,00 Kč (rozpočtově 31 600,0 tis. Kč) s označením UZ 310, s označením ORG 0000000706023 - Odkup nemovitosti Ortenovo nám. 36
 - snížení rozpočtové rezervy OEK, ORJ 1015, Odpa 6409, Pol. 5901 (Ostatní činnosti jinde nezařazené / Nespecifikované rezervy) v celkovém objemu finančních prostředků 10 000 000,00 Kč (rozpočtově 10 000,0 tis. Kč) bez označení UZ, s označením ORG 31107 (Zóna placeného stání)
 - snížení rozpočtové rezervy OEK, ORJ 1015, Odpa 6409, Pol. 5901 (Ostatní činnosti jinde nezařazené / Nespecifikované rezervy) v celkovém objemu finančních prostředků 23 400 000,00 Kč (rozpočtově 23 400,0 tis. Kč) bez označení UZ, bez označení ORG
 - zvýšení investičních výdajů ORJ 0809, OMA, Odpa. 3613, Pol. 6121 (Nebytové hospodářství / Stavby) v celkovém objemu finančních prostředků 33 400 000,00 Kč (rozpočtově 33 400,0 tis. Kč) bez označení UZ, s označením ORG 0000000706023 - Odkup nemovitosti Ortenovo nám. 36

0217

- uzavření kupní smlouvy se společností JAMP, s.r.o., IČO: 48267929, jejímž předmětem je odkoupení nemovitostí pozemku parc. č. 2292/2 za kupní cenu ve výši 21 473 707,- Kč, jednotky č. 1524/1, včetně podílu na společných částech budovy č.p. 1524 a pozemku parc. č. 2292/3 o velikosti 10855/37769 za kupní cenu ve výši 12 222 270,- Kč, jednotky č. 1524/2, včetně podílu na společných částech budovy č.p. 1524 a pozemku parc. č. 2292/3 o velikosti 26914/37769 za kupní cenu ve výši 30 304 023,- Kč, vše k.ú. Holešovice, na adrese Ortenovo náměstí 36/1524, Praha 7, z vlastnictví společnosti JAMP, s.r.o., IČO: 48267929, do vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené správy nemovitostí MČ Praha 7, vše za celkovou kupní cenu ve výši 64 000 000,- Kč

III. rozhoduje

- dle § 89, odst. 2, písm. e) zákona č. 131/2000 Sb., o nabytí nemovitostí pozemku parc. č. 2292/2 za kupní cenu ve výši 21 473 707,- Kč, jednotky č. 1524/1, včetně podílu na společných částech budovy č.p. 1524 a pozemku parc. č. 2292/3 o velikosti 10855/37769 za kupní cenu ve výši 12 222 270,- Kč, jednotky č. 1524/2, včetně podílu na společných částech budovy č.p. 1524 a pozemku parc. č. 2292/3 o velikosti 26914/37769 za kupní cenu ve výši 30 304 023,- Kč, vše k.ú. Holešovice, na adrese Ortenovo náměstí 36/1524, Praha 7, z vlastnictví společnosti JAMP, s.r.o., IČO: 48267929, do vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené správy nemovitostí MČ Praha 7, vše za celkovou kupní cenu ve výši 64 000 000,- Kč, ověřenou znaleckým posudkem č. 037451/2023 ze dne 08.07.2023, vypracovaným Ing. Janem Benešem, IČO: 67381235, s úhradou z ORJ 0809 OMA dle tohoto usnesení, v souladu s usnesením Majetkové komise č. 069/23-MK ze dne 21.08.2023

IV. prohlašuje

- pro vyloučení jakýchkoliv pochybností v případě budoucích rozporů kupní ceny objektu Ortenovo náměstí 36/1524 a pozemků parc. č. 2292/3, 2292/2, vše k.ú. Holešovice, tuto sjednanou kupní cenu za obvyklou/tržní, přičemž odůvodnění případné odchylky od ceny obvyklé ve smyslu odst. 2) § 36 zákona č. 131/2000 Sb. se nevztahuje na nabývání majetku, nicméně vzhledem k dlouhodobé transparentnosti stávajícího vedení MČ Praha 7 a na základě připomínky člena Majetkové komise Rady MČ Praha 7 pana Mgr. Ivora Kollára, na jednání komise dne 21.08.2023, s podnětem na více znaleckých posudků na ověření, tímto prohlašuje, že nabytí uvedených nemovitostí není dlouhodobě spojeno s budoucím ekonomickým prospěchem (krátkodobě může dojít k pronájmu, zejména po dobu projekčních prací), ale se zajištěním potřeb občanů v oblasti veřejné vybavenosti (školství, vzdělávání, zdravotnictví, sociální služby apod.), které nepřinášejí ekonomické výhody, nicméně vedou k rozvoji městské části, k čemuž ostatně dané nemovitosti v době své výstavby sloužily, přičemž nemovitosti netvoří v rámci území solitérní a odloučený celek, naopak jsou součástí velkého celku Ortenova náměstí, jehož většina ploch je ve svěřené správě MČ Praha 7 nebo vlastnictví hl. m. Prahy, tudíž nabytí pozemků za sjednanou cenu je pro MČ Praha 7 přínosné a neekonomické důvody zvláštního zřetele převažují nad ekonomickým hlediskem a současně je potřeba brát v potaz skutečnost, že nabývané nemovitosti jsou v soukromém vlastnictví, tedy součástí podnikatelského a tržního prostředí, kdy stávající vlastník má i jiné zájemce o nemovitosti

V. ukládá

- podepsat kupní smlouvu se společností JAMP, s.r.o., IČO: 48267929, jejímž předmětem je odkoupení nemovitostí pozemku parc. č. 2292/2 za kupní cenu ve výši 21 473 707,- Kč, jednotky č. 1524/1, včetně podílu na společných částech budovy č.p. 1524 a pozemku parc. č. 2292/3 o velikosti 10855/37769 za kupní cenu ve výši 12 222 270,- Kč, jednotky č. 1524/2, včetně podílu na společných částech budovy č.p. 1524 a pozemku parc. č.

0217

2292/3 o velikosti 26914/37769 za kupní cenu ve výši 30 304 023,- Kč, vše k.ú. Holešovice, na adrese Ortenovo náměstí 36/1524, Praha 7, z vlastnictví společnosti JAMP, s.r.o., IČO: 48267929, do vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené správy nemovitostí MČ Praha 7, vše za celkovou kupní cenu ve výši 64 000 000,- Kč

Zodpovídá: Mgr. Jan Čížinský, starosta

Řeší: Mgr. Jan Čížinský, starosta

Termín plnění: 15.09.2023

2. organizačně zajistit uzavření kupní smlouvy se společností JAMP, s.r.o., IČO: 48267929, jejímž předmětem je odkoupení nemovitostí pozemku parc. č. 2292/2 za kupní cenu ve výši 21 473 707,- Kč, jednotky č. 1524/1, včetně podílu na společných částech budovy č.p. 1524 a pozemku parc. č. 2292/3 o velikosti 10855/37769 za kupní cenu ve výši 12 222 270,- Kč, jednotky č. 1524/2, včetně podílu na společných částech budovy č.p. 1524 a pozemku parc. č. 2292/3 o velikosti 26914/37769 za kupní cenu ve výši 30 304 023,- Kč, vše k.ú. Holešovice, na adrese Ortenovo náměstí 36/1524, Praha 7, z vlastnictví společnosti JAMP, s.r.o., IČO: 48267929, do vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené správy nemovitostí MČ Praha 7, vše za celkovou kupní cenu ve výši 64 000 000,- Kč

Zodpovídá: Mgr. Robert Kolář, vedoucí odboru OMA

Řeší: Bohuňovský Josef, vedoucí oddělení

Termín plnění: 15.09.2023

3. realizovat prostřednictvím OEK rozpočtové opatření měsíce září 2023 ve schváleném objemu finančních prostředků

Zodpovídá: Martin Tománek, radní

Řeší: Bc. Tomáš Kubin, vedoucí oddělení

Termín plnění: 03.10.2023

Starosta MČ Praha 7: STA Mgr. Jan Čížinský

Předkladatel: MISTA Ing. Kamil Vavřinec Mareš, Ph.D.

Zpracoval odbor: Odbor majetku

Zpracovatel: Mgr. Robert Kolář, vedoucí odboru OMA