

Důvodová zpráva

žadatel: **Společenství vlastníků Vršovická 699/74, Jerevanská 727/4, 723/6, 702/8, Vladivostocká 740/3, Praha 10**

adresa NP: **NP 502, Vršovická 699/74, Praha 10**

správce nemovitosti: **AUSTIS správa s.r.o.**

Materiál je předkládán na základě žádosti nájemce ze dne 13. 6. 2019 ve znění jejího doplnění ze dne 19. 7. 2019.

Zdůvodnění: Společenství vlastníků Vršovická 699/74, Jerevanská 727/4, 723/6, 702/8, Vladivostocká 740/3, Praha 10 (dále jen jako „SV“) požádalo o pronájem výše uvedeného NP 502 mimo veřejnou nabídku za navrhované nájemné 550 Kč/m²/rok bez DPH (*příloha č. 1*).

SV v žádosti uvedlo, že v NP 502 (NJ 699/20) jsou vedeny rozvody vody a tepla pro celý dům, v případě tepla pro celý blok 5 vchodů, při podlaze je NJ 699/20 propojena s teplovodním kanálem, který vede napříč celou ulicí. Zmíněné rozvody by SV očekávalo ve společných prostorech domu, proto se domnívá, že místnosti byly při tvorbě prohlášení vlastníka (dále jen jako „PV“) a privatizaci domu chybně vyčleněny jako samostatná jednotka. V prostoru dochází k opakovaným haváriím s únikem vody, v letošním roce byla havárie 2. května a 11. června. V případě havárie se volá firma Bytoservis, která má na rozdíl od SV klíče od domu a prostoru, což SV neumožňuje včas eliminovat unikající vodu a podmáčení nejen NP, ale i dalších společných prostor domu. O pronájem NJ 699/20 žádá SV proto, aby mělo volný přístup do NP 502 a mohlo řešit jeho technický stav i stav společných rozvodů, současně by místnosti byla využita jako společenská místnost pro členy SV, nájemné navrhuje 550 Kč/m²/rok.

Navrhované nájemné 550 Kč/ m²/ rok je v souladu se Zásadami hospodaření s nebytovými prostory svěřenými MČ Praha 10, kde je pro prostory kvality c) stanovena minimální výše nájemného 400 Kč/m²/rok.

Nebytový prostor se nachází v nemovitosti, která je uvedena ve schváleném záměru prodeje nemovitostí. Spoluvlastnický podíl MČ Praha 10 na nemovitosti je cca 13,50 %.

Vyjádření OBN/NP: Dle dokumentace je NP 502 společnou částí domu (prádelna s komorou pod jedním uzamčením) nesprávně vymezenou v PV vloženého do KN jako NJ 699/20 (dílna/provozovna). Vzhledem k umístění rozvodů vody a tepla je prostor dlouhodobě volný a není nabízen k pronájmu. Technická příslušné správní firmy potvrdila technické skutečnosti uvedené SV v žádosti a sdělila, že k případnému pronájmu nemá připomínky, pokud SV na své náklady vymění zámek vstupu do NP a bude zajišťovat havárie a další opravy

v NP. Předseda výboru SV k požadavku techničky následně v e-mailu sdělil, že zámeček vstupních dveří do NP na své náklady SV vymění a havárie zajistí.

MČ Praha 10 přispívá do fondu oprav a administrativního fondu SV měsíčně částkou 1 616 Kč, která je při neobsazeném NP nevratným výdajem. Při navrhované výši nájemného 550 Kč/m²/rok obdrží MČ Praha 10 měsíčně částku 1 741,70 Kč. Vzhledem k tomu, že společná část domu je v PV nesprávně vedena jako nebytový prostor i přesto, že nedošlo k jeho „překolaudování“ a jsou zde rozvody vody a tepla pro dům, není k pronájmu nabízen.

Referát NP ani příslušná správní firma nemá námitek proti pronájmu předmětného NP většinovému vlastníkovu nemovitosti, který by tak měl do prostoru zajištěn přístup, aby mohl průběžně kontrolovat rozvody a měl možnost případnou závadu či havárii řešit okamžitě a bez prostředníka. Záměr pronájmu byl zveřejněn. S ohledem na skutečnosti uvedené výše v důvodové zprávě referát NP navrhuje žádosti SV vyhovět.

Na jednání KMN dne 26. 8. 2019 se závěrem: Souhlasí s pronájmem NP 502 dle důvodové zprávy (*příloha č. 3, poř. č. 4/3*).

P10-095621/2019


Společenství vlastníků Vršovická 699/74, Jerevanská 727/4, 723/6, 702/8,
Vladivostocká 740/3, Praha 10 *100 00*

JEREVANSKA 702/8

ÚMČ Praha 10 *0321*
Vršovická 68
101 38 Praha 10

MC Praha 10
Doručeno: 14.06.2019
P10-070348/2019

listy: 1 přílohy: 0 sv.příloh: 1



mp10es743b9891

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10
HLAVNÍ PODATELNA

Došlá
dne: 13 -06- 2019

Přílohy: *14 SVUZE*

Praha, dne 12. června 2019

Věc: Žádost o pronájem nebytové jednotky č. 699/20 v domě č. p. 699, 702, 723, 727, 740 v k. ú. Vršovice na adrese Vršovická 699/74

Vážená paní, vážený pane,

obracím se na Vás jménem Společenství vlastníků Vršovická 699/74, Jerevanská 727/4, 723/6, 702/8, Vladivostocká 740/3, Praha 10, které spravuje dům na stejných adresách a mělo by zájem pronajmout si od MČ Praha 10 nebytovou jednotku č. 699/20 o ploše 38 m².

Tento nebytový prostor je specifický tím, že jsou v něm vedeny rozvody tepla a vody pro celý dům a v případě tepla dokonce pro celý blok 5 vchodů. Zmíněné rozvody bychom očekávali spíše ve společných prostorách domu a proto se domníváme, že tento nebyt byl při tvorbě prohlášení vlastníka a privatizaci domu chybně vyčleněn jako samostatná jednotka. Společné rozvody uvnitř nebytu můžete vidět na přiložených obrázcích 1, 3, 4 nebo 5. Obrázek 5 současně ukazuje (při podlaze) propojení celého nebytu s teplovodním kanálem, který vede napříč celou ulicí. Na obrázku 2 a 7 je vidět ještě dobové vybavení prostoru, který před privatizací sloužil obyvatelům domu jako společný prostor.

Předpokládáme, že tento fakt a současně neutěšený technický stav nebytového prostoru jsou důvodem, proč je nebyt dlouhou dobu prázdný. Stav západní stěny do ulice Jerevanská je možno vidět na obrázku 6 – nebyt je umístěn pod úroveň terénu v suterénu domu, kde jsou sklepy a výměňková stanice tepláren.

K napsání této žádosti jsem byl pověřen výborem SVJ na základě poslední havárie, která se v nebytu udála 11. června 2019, kdy z prasklého rozvodu unikala voda. Podobná situace se udála i měsíc zpátky 2. května 2019, kdy havarijní služba Bytoservis zasahovala z podobného důvodu v tomtéž nebytu. Situaci lze ověřit u správné firmy Austis, paní Divišové. Výbor našeho SVJ se domnívá, že je ekonomicky nevýhodné i pro MČ Praha 10, aby nadále nechávala nepronajatý nebytový prostor, kde jsou nevhodně umístěné společné rozvody, ke kterým tak SVJ nemá přístup a v případě havárií tak nemáme možnost se o situaci dozvědět včas a nemůžeme včas eliminovat unikající vodu i podmáčení nejen nebytu, ale i našich společných prostor. Díky tomu, že město dlouhodobě prostor nepronajímá, není nájemce, který by situaci na místě řešil a zásah probíhá až v momentě, kdy únik vody z bytu hlásí vnímaví obyvatelé domu. Situaci nám dále stěžuje fakt, že nebyt je přímo napojen na zhruba 50 cm široký, až několik metrů hluboký a 65 m dlouhý kanál, kde může voda snadno dlouhou dobu mizet bez povšimnutí.

Výbor SVJ tedy uvítá jakoukoliv snahu MČ Prahy 10 situaci řešit například pronájmem našemu SVJ, který by nám jednak umožnil volný přístup do nebytového prostoru a mohli bychom začít řešit jeho technický stav i stav společných rozvodů, u kterých se v posledním roce množí poruchy. Pronajaté prostory bychom současně využili i pro členy našeho SVJ jako společenskou místnost či archiv SVJ.

V úctě



Ing. Pavel Hájek , *PŘEDSEDA
VÝBORU SVJ*

za SVJ IČ: 03203174

sídlo: Jerevanská 702/8

email: hajekpa@centrum.cz

mobil: 604 57 90 18 (po 14. hodině)

Poznámka: Všechny přiložené fotografie jsou z posledního zásahu havarijní firmy Bytoservis z 11. června 2019.



Obr. 1 - Stoupačky v jednotce 699/20, Vršovická 699/74



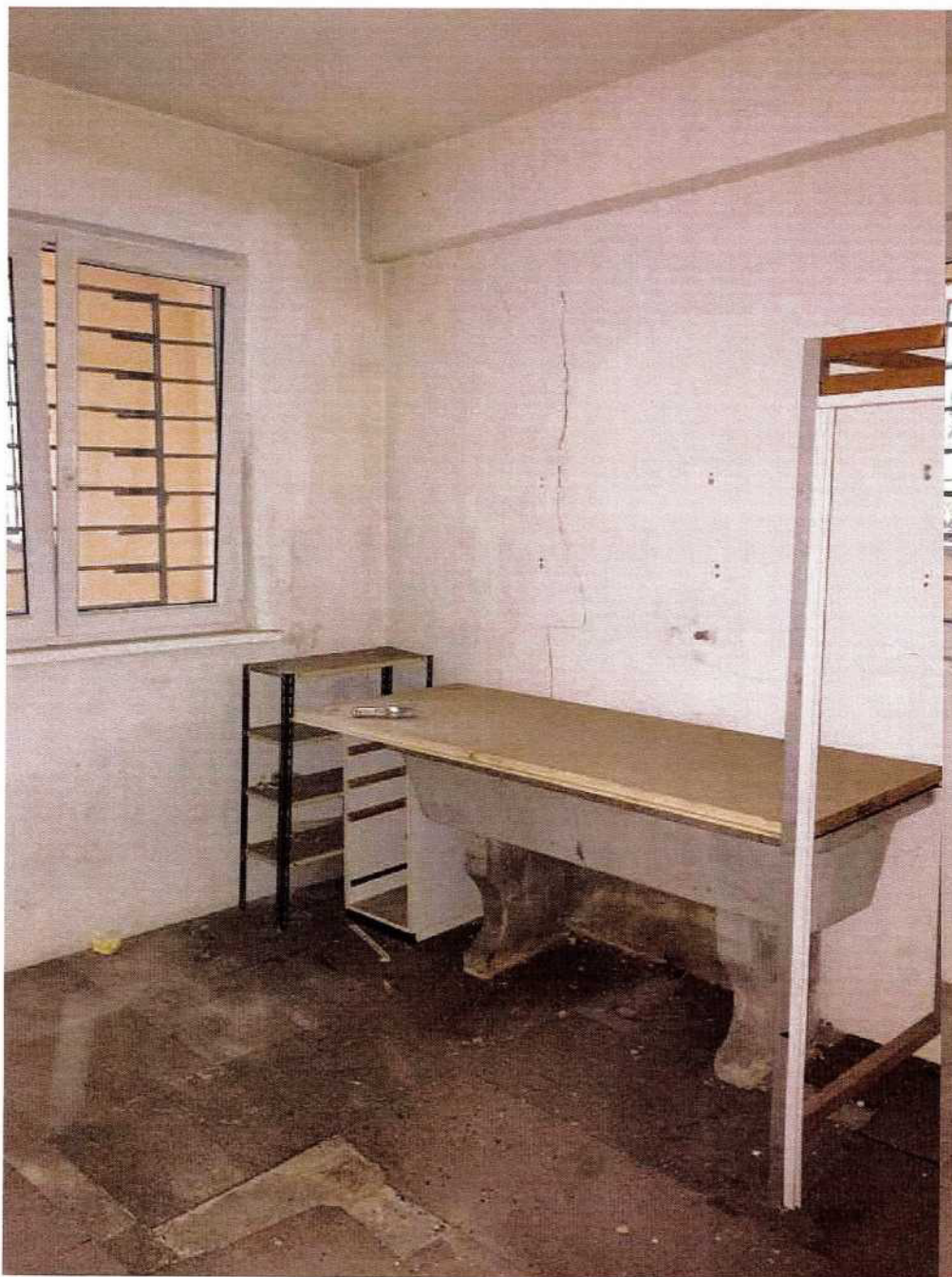
Obr. 3 - Vstup do jednotky 699/20 – společné rozvody v předsíni, Vršovická 699/74



Obr. 4 - Předstří v jednotce 699/20 – společné rozvody, Vršovická 699/74



Obr. 5 - Rozvody v jednotce 699/20 – propojení do společného kanálu, Vršovická 699/74



Obr. 7 - Východní místnost v jednotce 699/20 – okno do společného podloubí, Vršovická 699/74

Společenství vlastníků Vršovická 699/74, Jerevanská 727/4, 723/6, 702/8,
Vladivostocká 740/3, Praha 10

Žadatel:
Společenství vlastníků
Jerevanská 702/8
100 00 Praha 10

Adresát:
Jana Austová, referát nebytových prostor
ÚMČ Praha 10
Vršovická 68
101 38 Praha 10



Praha, dne 19. července 2019

Věc: 2. doplnění žádosti o pronájem nebytové jednotky č. 699/20 v domě č. p. 699, 702, 723, 727, 740 v k. ú. Vršovice na adrese Vršovická 699/74

Vážená paní,

obracím se na Vás jménem Společenství vlastníků Vršovická 699/74, Jerevanská 727/4, 723/6, 702/8, Vladivostocká 740/3, Praha 10, které spravuje dům na stejných adresách ve věci podané žádosti o pronájem nebytové jednotky č. 699/20 a doplňuji naši žádost o aktualizovanou cenovou nabídku pronájmu ve výši **550 Kč/m² za rok**.

V úctě



Ing. Pavel Hájek, předseda výboru

za SVJ IČ: 03203174

sídlo: Jerevanská 702/8, 100 00 Praha 10

email: 

mobil:  (po 14. hodině)



Příloha č. 2

Tento výpis z veřejných rejstříků elektronicky podepsal "MĚSTSKÝ SOUD V PRAZE [IČ 00215660]" dne 24.7.2019 v 08:38:43.
 EPVid:fdpvZWB1a1JaHH1gpixgKQ

Výpis

z rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného
 Městským soudem v Praze
 oddíl S, vložka 15677

Datum zápisu:	8. srpna 2014
Datum vzniku:	10. prosince 2013
Spisová značka:	S 15677 vedená u Městského soudu v Praze
Název:	Společenství vlastníků Vršovická 699/74, Jerevanská 727/4, 723/6, 702/8, Vladivostocká 740/3, Praha 10
Sídlo:	Jerevanská 702/8, Vršovice, 100 00 Praha 10
Identifikační číslo:	032 03 174
Právní forma:	Společenství vlastníků jednotek
Statutární orgán:	
předseda výboru:	Ing. PAVEL HÁJEK, dat. nar. 30. září 1983 Jerevanská 723/6, Vršovice, 100 00 Praha 10 Den vzniku funkce: 3. prosince 2018 Den vzniku členství: 3. prosince 2018
místopředseda výboru:	Ing. LUKÁŠ LEGA, dat. nar. 29. března 1984 Jerevanská 702/8, Vršovice, 100 00 Praha 10 Den vzniku funkce: 3. prosince 2018 Den vzniku členství: 3. prosince 2018
člen výboru:	LIBOR PELC, dat. nar. 6. května 1952 Vladivostocká 740/3, Vršovice, 100 00 Praha 10 Den vzniku členství: 3. prosince 2018
Počet členů:	3
Způsob jednání:	Členové výboru zastupují společenství vždy společně ve dvou.
Kontrolní orgán:	
Člen kontrolní komise:	MARKÉTA RYBÁROVÁ, dat. nar. 8. října 1978 Jerevanská 702/8, Vršovice, 100 00 Praha 10 Den vzniku členství: 3. prosince 2018
Předseda kontrolní komise:	MARTIN HOLODNIOK, dat. nar. 7. července 1949 Jerevanská 723/6, Vršovice, 100 00 Praha 10 Den vzniku funkce: 3. prosince 2018 Den vzniku členství: 3. prosince 2018
Člen kontrolní komise:	JIŘÍ ROŠKOTA, dat. nar. 5. října 1946 Jerevanská 727/4, Vršovice, 100 00 Praha 10 Den vzniku členství: 3. prosince 2018
Ostatní skutečnosti:	Počet členů statutárního orgánu: 3



ZÁPIS z jednání komise konané 26. 8. 2019

KMN – komise majetková a nebytových prostor
ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v zasedačce 411a)

Přítomni: Mgr. David Satke – předseda KMN
Ing. Pavel Hájek, doc. Ing. Lucie Sedmihradská, Ph.D., Ing. Michal Narovec, Mgr. Václav Vlček, doc. Ing. Petr David, Ph.D. a JUDr. Pavel Šutka - členové komise KMN

Hosté: Ing. Petr Beneš - místostarosta, Olga Koumarová - uvolněná členka RMČ, Tereza Matoušová – vedoucí oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace, Josef Klogner – vedoucí referátu nebytových prostor, Ing. Zdeněk Pistora, CSc. - vedoucí referátu stavebně technického, Ing. Libor Kadlec - vedoucí referátu pozemků, Mgr.et Mgr. Vít Bambas - vedoucí oddělení koordinačních činností Bc. Iva Petřinová - právník

Zapsal: Petr Stejskal tajemník KMN

K usnášeníschopnosti KMN:

Zasedání KMN zahájil a od 17:04 hod. vedl předseda KMN Mgr. David Satke. Komise zahájila jednání v počtu 6 členů a po příchodu doc. Ing. Petra Davida při projednávání bodu 3/1 jednala až do konce v počtu 7 členů (kromě bodu 5/3 kdy se z jednání vzdálil Mgr. Václav Vlček). Komise byla po celou dobu jednání usnášeníschopná. Jednání bylo ukončeno v 19:18 hod.

1. Zahájení komise

KMN zahájena v 17:04

hlasování o přítomnosti na jednání komise pro:

Ing. Petra Beneše - místostarostu a Olgu Koumarovou - uvolněnou členku RMČ

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **NÁVRH BYL PŘIJAT**

2. Schválení programu

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6


PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **PROGRAM BYL SCHVÁLEN**

4. Projednáni předložených materiálů oddělení bytů a nebytových prostor

Poř. č. 4/1

Rozšíření výměry NP o část společné části domu – 

*Komise **SOUHLASÍ** s rozšířením výměry NP 501 o výměru 1,92 m² společné části domu dle důvodové zprávy.*

PŘÍTOMNO: 7

PRO: 7

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S ROZŠÍŘENÍM VÝMĚRY NP 501 O VÝMĚRU 1,92 m² SPOLEČNÉ ČÁSTI DOMU DLE DŮVODOVÉ ZPRÁVY**

Poř. č. 4/2

Projednáni žádosti o umožnění krátkodobých/jednorázových podnájmů NP – Mladí ochránci přírody, Tuláci

*Komise **SOUHLASÍ** s vyhověním žádosti nájemce a uzavřením Dodatku č. 1 ke smlouvě ve znění přílohy č. 2 důvodové zprávy.*

PŘÍTOMNO: 7

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S VYHOVĚNÍM ŽÁDOSTI NÁJEMCE A UZAVŘENÍM DODATKU Č. 1 KE SMLouvĚ VE ZNĚNÍ PŘÍLOHY Č. 2 DŮVODOVÉ ZPRÁVY**

Poř. č. 4/3

Pronájem NP – Společenství vlastníků Vršovická 699/74, Jerevanská 727/4, 723/6, 702/8, Vladivostocká 740/3, Praha 10

*Komise **SOUHLASÍ** s pronájmem NP 502 dle důvodové zprávy.*

PŘÍTOMNO: 7 (poznámka zapisovatele - Ing. Pavel Hájek a Mgr. David Satke nahlásili střet zájmu)

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S PRONÁJMEM NP 502 DLE DŮVODOVÉ ZPRÁVY**

Poř. č. 6/3

Žádost o uzavření Smlouvy o provedení stavby – Obnova vodovodních řadů, lokalita Sedmidomky a okolí, Praha 10, č. akce 1/4/P37/00

*Komise **SOUHLASÍ** s uzavřením Smlouvy o provedení stavby se společností Pražská vodohospodářská společnost a.s. pro akci: „Obnova vodovodních řadů, lokalita Sedmidomky a okolí, Praha 10, č. akce 1/4/P37/00“.*

PŘÍTOMNO: 7

PRO: 7

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S UZAVŘENÍM SMLOUVY O PROVEDENÍ STAVBY SE SPOLEČNOSTÍ PRAŽSKÁ VODOHOSPODÁŘSKÁ SPOLEČNOST a.s. PRO AKCI: „OBNOVA VODOVODNÍCH ŘADŮ, LOKALITA SEDMIDOMKY A OKOLÍ, PRAHA 10, Č. AKCE 1/4/P37/00“**

Poř. č. 6/4

Žádost o uzavření Smlouvy o zřízení věcného břemene k tíži pozemku parc. č. 3054/1 v k. ú. Michle pro společnost Dial Telecom, a.s.

*Komise **SOUHLASÍ** s uzavřením Smlouvy o zřízení věcného břemene – služebnosti za částku stanovenou znaleckým posudkem ve výši 48.604,- Kč se společností Dial Telecom, a.s.*

PŘÍTOMNO: 7

PRO: 7

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S UZAVŘENÍM SMLOUVY O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE – SLUŽEBNOSTI ZA ČÁSTKU STANOVENOU ZNALECKÝM POSUDKEM VE VÝŠI 48.604,- Kč SE SPOLEČNOSTÍ DIAL TELECOM, a.s.**

7. Různé

8. Závěr

Pan předseda KMN Mgr. David Satke v 19:18 hod. všem přítomným poděkoval a jednání KMN ukončil.

Zapsal dne 27. 8. 2019 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.



DAVID SATKE

