Důvodová zpráva

Městská část Praha 10 je vlastníkem technologického zařízení 34 výměníkových stanic a 29 kotelen vč. souvisejících topných rozvodů a kanálů. S ohledem na značnou podinvestovanost tepelného hospodářství a tedy na zjevnou potřebu budoucích investic (cca 70 mil. Kč příštích 10 letech) je aktuálně připravována varianta prodeje tepelného hospodářství. V budoucích letech se bude potřeba investic s ohledem na stav tepelných zařízení dále zvyšovat, a to i s přihlédnutím na stávající praktické zastavení větších investic a oprav. Navíc trend odpojování odběratelů od těchto zařízení bude dále pokračovat, což bude hodnotu těchto zařízení na trhu snižovat. Přitom konkurenceschopnost cen tepla při stávajícím modelu provozování tepelných zařízení se ani do budoucna nepodaří podstatně zlepšit oproti modelu, kdy si tato zařízení provozují dnešní odběratelé sami.

Na základě znaleckého posudku z roku 2017 bylo osloveno 22 společenství vlastníků a družstev z nichž, 16 projevilo zájem technologie odkoupit. Jedná se o odprodeje zařízení, která vytápějí dům (domy) jednoho vlastníka a k jejich provozování vlastníkem domu(ů) tak nebude dotyčný subjekt potřebovat licenci a splňovat další podmínky dle energetického zákona a dalších právních předpisů. V souladu s přípravou záměru prodeje byli osloveni soudní znalci.

Tepelná zařízení jsou popsána a oceněna znaleckým posudkem (dále jen posudek). Na základě posudku se snížila cena k odkoupení, a v důsledku této skutečnosti bylo v květnu obesláno znovu všech 22 společenství vlastníků a družstev. K dni zpracování materiálu (12. 11. 2020) projevilo zájem 15 z nich. Při prodeji bude odprodej zařízení realizován prodejem společenstvím vlastníků jednotek, aby se tak předešlo komplikacím spojených s uzavíráním smluv se všemi vlastníky bytových i nebytových jednotek v domech, zejména pak při jejich vyšším počtu. Přitom společenství vlastníků jako právnické osoby jsou tvořeny výlučně vlastníky jednotek v domech, a proto tak vlastníci jednotek získají uvedené zařízení byť zprostředkovaně prostřednictvím společenství.

Jednotlivé prodeje, tedy jednotlivá prodávaná zařízení, jednotliví kupující a příslušné kupní ceny jsou uvedeny v příloze č. 2 předloženého materiálu. Prodeje budou probíhat na základě přiložené vzorové kupní smlouvy, přičemž však jednotlivé případy kupních smluv mohou být na základě právních specifik jednotlivých zařízení a případných specifických požadavků kupujících ještě upravovány, přičemž zájmem m. č. Praha 10 je vypořádání všech připomínek tak, aby prodeje mohly proběhnout ve všech schválených případech. V některých případech bude smlouvou řešena případná součinnost kupujícího při výmazu zápisu o věcném břemeni k existenci tepelného zařízení v domě z katastru nemovitostí. Tato věcná břemena byla zapsána ve prospěch m. č. Praha 10 (věcné břemeno pro osobu), avšak nepřecházejí na kupujícího, neboť prodejem zaniknou, avšak zápisy o nich by se měly z katastru nemovitostí odstranit.

Jednotlivá tepelná zařízení jsou movitými věcmi majícími odlišný právní režim i technický režim od domu jako nemovitosti, neboť domy resp. bytové jednotky v nich byly prodávány bez těchto technologických zařízení, které zůstaly ve vlastnictví HMP a svěřené m. č. Praha 10, která je dále provozovala prostřednictvím provozovatelů – nájemců. Kupní smlouvy jsou postaveny tak, že si kupující převezmou i závazky z nájemních smluv ke kupovanému zařízení a po koupi si s těmito závazky naloží dle svého uvážení (např. ukončením výpovědí nebo dle případné dohody s nájemcem). Cílem je prodat zařízení funkční a kompletní (tedy i se souvisejícím právy a povinnostmi) se zajištěným provozem. Případné změny provozování jsou na kupujícím.

Na základě znaleckého posudku je dále připravován návrh na vyhlášení veřejné soutěže na prodej zbývajících zařízení tvořících tepelné hospodářství jako celku. Prodej bude probíhat formou veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku dle ve smyslu § 1772 a násl zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, přičemž jediným kritériem by měla být nabízená kupní cena. Do prodeje budou zařazeny všechny součásti a příslušenství tepelných zařízení, tedy horizontální topné rozvody a topné kanály, jejichž soupis a znalecké ocenění bylo již též doplněno.

K zajištění administrace veřejné soutěže pod názvem : „Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku na koupi tepelného hospodářství Městské části Praha 10" byla na základě usnesení Rady m.č. Praha 10 č. 780 ze dne 22. 9. 2020 vybrána nabídka společnosti DOUBEK & PARTNERS, advokátní kancelář s. r. o.

Usnesením RMČ Praha 10 č. 549 ze dne 7. 7. 2020 byl stanoven termín pro předložení návrhu na vyhlášení veřejné soutěže na den 30. 11. 2020. Uvedený termín je navržen k posunutí z následujících důvodů:

- před vypracováním podmínek je nezbytné mít definitivně uzavřený majetkový celek (soubor zařízení), který bude předmětem soutěže, a proto je nezbytné nejprve dokončit prodeje jednotlivých tepelných zařízení (podepsat kupní smlouvy a zařízení předat), což je s ohledem na stávající situaci a omezení v souvislosti s pandemií časově náročnější, neboť je komplikovanější a časově zdlouhavější jednání se zástupci kupujících (SVJ), když jednání jejich orgánů, jejichž rozhodnutí, které jsou pro uzavření smlouvy potřebné (výbor společenství, shromáždění vlastníků), se často nedaří operativně svolat z důvodu omezení. Určité komplikace z uvedených důvodů má i úřad (OBN), navíc někteří kupující vznášení k textům kupních smluv připomínky (zpravidla z důvodu právního zastoupení) a tyto připomínky je nezbytné vypořádat;
- součástí předmětu veřejné soutěže musí být též úplný soupis práv souvisejících s tepelnými zařízení v domech, zapsaných do katastru nemovitostí (věcných břemen) a práv vyplývajících z uzavřených kupních smluv na byty (či původně i celé domy) a z prohlášení vlastníka, tak, aby byli zájemci plně seznámeni i s těmito skutečnostmi. Uvedená práva byla v předchozích cca 25 letech řešena různým způsobem a za různých právních předpisů, často nebyla řešena vůbec. Na přípravě soupisu těchto informací se nyní pracuje, nicméně ze shora uvedených důvodů si příprava vyžádá prodloužení termínu;

Příloha č. 1

Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 549
ze dne 7. 7. 2020

k informaci o přípravě záměru prodeje tepelného hospodářství

Rada městské části Praha 10

II. bere na vědomí

informaci o přípravě záměru prodeje tepelného hospodářství, a to:

c) prodeje jednotlivých tepelných zařízení vlastníkům domů za cenu obvyklou stanovenou znalcem dle důvodové zprávy předloženého materiálu
d) prodeje tepelného hospodářství jako celku, vyjma zařízení dle odst. a), formou veřejné soutěže

III. zrušuje

část usnesení Rady MČ Praha 10 č. 1054 ze dne 17. 12. 2019 v bodě II. 1.1.

IV. ukládá

1. Ing. Březinovi, vedoucímu OBN

1.1. připravit a RMČ předložit k projednání návrhy na prodeje k realizaci záměru dle bodu I. a) tohoto usnesení

Termín: 30. 11. 2020

1.2. připravit a RMČ předložit k projednání návrh na výběr administrátora veřejné soutěže k realizaci záměru dle bodu I. b) tohoto usnesení

Termín: 30. 9.2020

1.3. připravit a RMČ předložit k projednání návrh na vyhlášení veřejné soutěže k realizaci záměru dle bodu I. b) tohoto usnesení

Termín: 30. 11. 2020

Renata C h m e l o v á
starostka

Ing. Jana K o m r s k o v á
1. místostarostka

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Anotace: správa obecního majetku
Provede: Ing. Březina, ved. OBN
Na vědomí: -
Garant: Ing. Březina, ved. OBN
Číslo tisku: P10-060246/2020

Příloha č. 2

umístění technologie	PK/VS	cena včetně DPH	kupující	sídlo	IČ
Na Hroudě 1957/55	plynová kotelna	353 261 Kč	Společenství vlastníku Na Hroudě 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1958, Praha 10	Praha 10, Strašnice, Na hroudě 1954/49	28513380
U Hranic 1936/19	plynová kotelna	235 710 Kč	Společenství vlastníku U Hranic 1936/19, 1937/21, Praha 10 - Strašnice	Praha 10, Strašnice, U Hranic 1936/19	03179613
Nad Olšinami 2462/11	plynová kotelna	186 363 Kč	Společenství vlastníku Mrštíkova 2461 a Nad Olšinami 2462, Praha 10	Praha 10, Vinohrady, Nad olšinami 2462/11	03054772
Nad Primaskou 444/49	plynová kotelna	221 894 Kč	Společenství vlastníku jednotek č. p. 382 a č. p. 444, Praha Strašnice	Praha 10, Strašnice, Saratovská 382/25	03544354
Holandská 1382/23	plynová kotelna	115 111 Kč	Společenství vlastníku jednotek domu Holandská 1382, Praha 10	Praha 10, Vršovice, Holandská 1382/23	28899172
Hradešínská 2362/29	plynová kotelna	181 370 Kč	Společenství vlastníku Hradešínská 2362, Praha 10	Praha 10, Vinohrady, Hradešínská 2362/29	75140772
Na Míčánkách 901/6	plynová kotelna	222 359 Kč	Společenství domu Na Míčánkách č. p. 901, Praha 10	Praha 10, Vršovice, Na Míčánkách 901/6	75145421
Norská 1253/4	plynová kotelna	166 871 Kč	Společenství vlastníku Norská 1253/4, Praha 10	Praha 10, Vršovice, Norská 1253/4	03118291
Přípotoční 1266/1	plynová kotelna	82 230 Kč	Společenství vlastníku domu Sportovní 1264, 1265, Přípotoční 1266, Praha 10	Praha 10, Vršovice, Sportovní 1265/4	24800724
Vršovická 882/12	plynová kotelna	98 737 Kč	Společenství vlastníku pro dum Vršovická 882, Praha 10	Praha 10 - Vršovice, Vršovická 882/12	28451783
Žitomírská 781/48	plynová kotelna	140 326 Kč	Společenství vlastníku Žitomírská 781/48, Praha 10	Praha 10, Vršovice, Žitomírská 781/48	03205401
Sámova 1181/19	plynová kotelna	296 300 Kč	Společenství vlastníku domu Sámova 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, Praha 10	Praha 10, Vršovice, Sámova 1178/13	72027045
Černokostelecká 587/111	výměníková stanice	26 480 Kč	Společenství vlastníku Černokostelecká 587, 588, Praha 10	Praha 10, Strašnice, Černokostelecká 587/111	75159317
Donatellova 2003/5	výměníková stanice	454 960 Kč	Společenství vlastníku Donatellova 2002 až 2005, Praha 10	Praha 10, Strašnice, Donatellova 2002/8	29010071
Škvorecká 1933/5	výměníková stanice	57 965 Kč	Společenství vlastníku jednotek Škvorecká 1931, 1932, 1933, Praha 10	Praha 10, Strašnice, Škvorecká 1932/3	24155110

Příloha č. 3

Městská část Praha 10,
se sídlem Vršovická 1429/68, Praha 10,
IČO: 000 63 941,
zastoupená Renatou Chmelovou, starostkou, k smluvnímu jednání oprávněn
Ing. Roman Březina, vedoucí odboru bytů a nebytových prostor (OBN)
(dále jen „prodávající")

a
..... (*jméno, název-firma*)
se sídlem .....(
IČ:
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl ....., vložka č.
jednající :
(dále jen „kupující"

uzavřeli níže uvedeného dne tuto

k u p n í s m l o u v u

(dále jen smlouva)

I.
Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem technologického zařízení ..... *(výměníkové stanice, plynové kotelny)* umístěného v .....*(suterénu, přízemí, 1 NP*.....) v domě č. p. ....., na pozemku parc. č. ..... v k. ú. ....., v Praze 10,ul. ..... č. o..... (dále jen předmět koupě). Předmět koupě zahrnuje veškeré součásti a příslušenství předmětu koupě umístněné v domě (zejm. přípojky plynu a ostatních přípojek inženýrských sítí do předmětu koupě, které byly dosud ve vlastnictví prodávajícího.

2. Předmět koupě je ve vlastnictví hl. m. Prahy a na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, a platné vyhl. č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, Statutu hl. m. Prahy, jsou tyto prodávané věci svěřeny do správy prodávajícímu. Na základě shora uvedených právních předpisů je prodávající oprávněn k nakládání i k prodeji prodávaných věcí.

3. Předmět koupě je popsán ve znaleckém posudku Doc. Ing. Jaromíra Rysky, CSc. ze dne 29. dubna 2019, číslo 2485/18/2020, o stanovení obvyklé ceny movitého zařízení plynových kotelen a výměníkových stanic ve vlastnictví Úřadu Městské části Praha 10, Hlavní město Praha, pro jejich odprodej podle platného cenového předpisu (dále jen znalecký posudek), (viz zejm. str. ..... posudku).

4. Předmět koupě je provozován společností ....., IČO: ....., se sídlem ....., zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl ....., vložka č. ..... (dále jen „provozovatel") na základě licence Energetického regulačního úřadu č. ....., a na základě Smlouvy o nájmu tepelného hospodářství a výkonu dalších práv a povinností, ve znění jejích dodatků č. 1 až ....., uzavřenou dne ..... mezi prodávajícím a provozovatelem (dále jen nájemní smlouva).

II.
Základní ustanovení

1. Prodávající tímto prodává kupujícímu, tj. převádí na kupujícího vlastnické právo k předmětu koupě a kupující tímto předmět koupě kupuje a přijímá do svého vlastnictví a zavazuje se uhradit prodávajícímu níže uvedenou kupní cenu.

2. Kupní cena za předmět koupě byla určena v souladu se znaleckým posudkem a činí ..... Kč (korun českých) (dále jen „**kupní cena**").

3. Kupní cena bude kupujícím uhrazena na bankovní účet prodávajícího č. [redacted] a to do 30 dnů ode dne, kdy bude kupujícímu předán nebo doručen stejnopis podepsané a účinné kupní smlouvy ve smyslu čl. IV. odst. 3. této smlouvy. Nedojde-li k předání resp. k doručení podepsané a účinné smlouvy kupujícímu, bude se lhůta k zaplacení kupní ceny počítat ode dne marného uplynutí 10 denní lhůty pro uložení příslušné zásilky obsahující podepsanou kupní smlouvu na poště v obvodu sídla kupujícího. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla celá kupní cena připsána na účet prodávajícího.

4. Vlastnické právo k předmětu koupě a nebezpečí škody přechází na kupujícího dnem předání předmětu koupě kupujícímu písemným předávacím protokolem podepsaným oběma smluvními stranami.

5. Do 30 dnů ode dne zaplacení kupní ceny se Městská část zavazuje předat zástupcům SVJ Smolenská předmět koupě i veškerou dostupnou dokumentaci související s předmětem koupě. Kupující se zavazuje poskytnout prodávající nezbytnou součinnost spočívající v účasti zástupců kupujícího při převzetí předmětu koupě v prodávajícím navržený čas.

6. Ke dni předání předmětu koupě na kupujícího, přestává prodávající vykonávat veškerá práva prodávajícího (ať už věcná či závazková) k umístění a provozování předmětu koupě v nemovitosti (stech), kde je předmět koupě umístěn, a veškerá tato práva a povinnosti tímto zanikají. Výmaz těchto práv z katastru nemovitostí provede prodávající na žádost povinných z těchto práv a to za podmínky nezbytné součinnosti všech povinných (vlastníků jednotek) v domě v případě, ve kterém si tuto součinnost katastrální úřad, resp. příslušné právní předpisy vyžádají. Kupující se zavazuje poskytnout prodávajícímu na jeho žádost nezbytnou součinnost k výmazu těchto práv z katastru nemovitostí, a to zejména tím, že zajistí kontakt s povinnými a podpis příslušných dokumentů nezbytných k výmazu povinnými.

7. S převodem vlastnického práva k předmětu koupě se převádějí na kupujícího veškerá práva a povinnosti prodávajícího z nájemní smlouvy, která se týkají předmětu koupě, a to na základě souhlasu provozovatele ze dne ....., který je přílohou této smlouvy. Nájemné za předmět koupě činí ..... Kč bez DPH ročně. Nájemné bude náležet kupujícímu ode dne nabytí vlastnického práva k předmětu koupě, tedy ode dne jeho předání kupujícímu. Případné změny nájemní smlouvy ve vztahu k předmětu koupě a její případné ukončení bude řešeno samostatně mezi kupujícím a provozovatelem. Pro vyloučení všech pochybností strany výslovně uvádějí, že na kupujícího nepřecházejí žádná práva ani povinnosti prodávajícího týkající se ostatních tepelných zdrojů, ohledně kterých byla uzavřena nájemní smlouva.

III.
Ostatní ustanovení

1. Neplatnost, neúčinnost, zdánlivost či nevymahatelnost kteréhokoliv ustanovení smlouvy nebude mít vliv na platnost, účinnost a vymahatelnost ostatních ustanovení smlouvy, pokud takové ustanovení nebude oddělitelné od zbytku smlouvy. V takovém případě se strany smlouvy zavazují, že učiní v dobré víře veškeré kroky, aby příslušné neplatné či nevymahatelné ustanovení nahradily novým platným a účinným ustanovením, jehož obsah bude v maximální možné míře odpovídat obsahu a účelu původního ustanovení a cílům smlouvy.

2. V případě, že bude kupující v prodlení se zaplacením kupní ceny, je prodávající oprávněn odstoupit od této smlouvy s účinky od samého počátku. Odstoupení je možné pouze v případě, že prodávající kupujícímu doručí písemným oznámením upozornění o porušení této smluvní povinnosti, a marně uplyne v oznámení stanovená lhůta k nápravě, která nesmí být kratší 10 dnů ode dne doručení oznámení.

3. V případě, že bude prodávající v prodlení s předáním předmětu koupě, neboť nestanovil včas termín předání, nebo jej stanovil a k předání nedošlo, přestože poskytl kupující prodávajícímu nezbytnou součinnost, je kupující oprávněn odstoupit od této smlouvy s účinky od samého počátku. Odstoupení je možné pouze v případě, že kupující prodávajícímu doručí písemným oznámením upozornění o porušení této smluvní povinnosti, a marně uplyne v oznámení stanovená lhůta k nápravě, která nesmí být kratší 10 dnů ode dne doručení oznámení. V případě odstoupení kupujícího bude prodávající povinen vrátit kupujícímu zaplacenou kupní cenu, a to do 7 dnů od doručení odstoupení.

4. Prodávající přijímá od kupujícího oznámení či jakékoliv jiné písemnosti datovou schránkou, poštou písemně na adresu sídla prodávajícího nebo přímo v úředních hodinách na podatelně prodávajícího na adrese jeho sídla.
   Kupující se zavazuje přijímat od prodávajícího oznámení či jakékoliv jiné písemnosti datovou schránkou nebo poštou na adresu sídla kupujícího uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě změny adresy sídla kupujícího je tento povinen oznámit prodávajícímu změnu adresy svého sídla. Až do 30 dnů od doručení oznámení o změně adresy sídla prodávajícímu, je kupující povinen zabezpečit přijímání písemností i na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy, a tato původní adresa bude v uvedené ochranné lhůtě též smluvenou adresou pro zasílání písemností kupujícímu. Za den doručení písemnosti se považuje den doručení oznámení do datové schránky kupujícího nebo den, kdy si kupující písemnou (hmotnou) zásilku zaslanou prodávajícím převzal, nebo den kdy marně uplynula 10 denní lhůta pro uložení takové zásilky na poště v obvodu adresy sídla kupujícího, který si zásilku nevyzvedl.

IV.
Závěrečná ustanovení

1. Prodej předmětu koupě a uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou městské části Praha 10 na jejím zasedání konaném dne ... usnesením č. ....

2. Tato smlouva se řídí občanským zákoníkem a ostatními příslušnými platnými právními předpisy na území ČR.

3. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání Stran ohledně jejího předmětu a nahrazuje veškerá předchozí písemná nebo ústní ujednání Stran, která se vztahují k předmětu této Smlouvy.

4. Tato dohoda o čtyřech číslovaných stranách textu a o jedné příloze je vypracována ve 4 vyhotoveních, z nichž jedno obdrží kupující a zbývající tři vyhotovení si ponechá prodávající.

5. Tato dohoda nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti uveřejněním v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Uveřejnění smlouvy zajistí kupující bezodkladně po nabytí platnosti smlouvy, a to nejpozději v zákonném termínu.

V Praze dne .....

V Praze dne .....

.....
kupující

.....
prodávající