


## Důvodová zpráva



Na odbor majetkoprávní se dopisem doručeným na podatelnu ÚMČ Praha 10 dne 26. 5. 2021 (dále jen Žádost) obrátilo společenství vlastníků jednotek Minská č.773/8, se sídlem Minská 773/8, Praha 10 - Vršovice (dále jen SVJ), se žádostí o souhlas s půdní vestavbou a podpisem Smlouvy o výstavbě (dále jen Smlouva), za vlastníka podílu na domě a pozemku, MČ Praha 10 (Příloha č. 2).

Smlouva, která je přílohou Žádosti opravňuje stavebníka, právnickou osobu vybranou SVJ, k vybudování půdní vestavby, která bude ve vlastnictví stavebníka a jako protiplnění stavebník provede opravy na domě a rovněž SVJ poskytne peněžní vyrovnání.



MČ Praha 10 v tomto domě má ve správě:

- **bytovou jednotku č. 773/7** nájemce pan  nájemní smlouva uzavřena od 1. 8. 2018 na dobu neurčitou, velikost bytu 1+1, o výměře 46,79 m<sup>2</sup>, ve 2. podlaží, nájemné za podl. plochu 5 980 Kč. Fond oprav 25,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc a administrativní fond 600,- Kč/měsíc.

Dále nebytové jednotky:

č.p.	ulice	č.o.	N P	NJ	nájemce	podlaží	plocha (m <sup>2</sup> )	nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /rok bez DPH)	Poznámka (týkající se prodeje)	fond oprav (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)	administrativní fond (Kč/NJ/měsíc)
773	Minská	8	501	773/24	VOLNÝ	2. PP	43,80	0,00	záměr prodeje	25	600
773	Minská	8	502	773/23	VOLNÝ	1. PP	53,60	0,00	záměr prodeje	25	600
773	Minská	8	503	773/22		1. PP	43,00	1 337,94	záměr prodeje	25	600
773	Minská	8	504	773/25		1. PP	55,70	1 358,85	záměr prodeje	25	600
773	Minská	8	505	773/26	VOLNÝ	2. PP	42,10	0,00	záměr prodeje	25	600

Celkový podíl MČ Prahy 10 na domě č.p. 773, k. ú. Vršovice a pozemku parc.č. 1181, k. ú. Vršovice, na kterém dům stojí je 571/2795, což představuje **20,43%** vlastnického podílu.

SVJ prostřednictvím stavebníka, společnosti PELA invest CZ a.s. (dále jen jako „Stavebník“) hodlá vybudovat 4 nové bytové jednotky 773/27 – 773/30, a to formou vestavby do stávajících společných částí domu, umístěných v 6. nadzemním podlaží (půda). Společně s výstavbou 4 nových bytových jednotek, dojde také k rozšíření stávající jednotky č. 773/21 (majitel  ) o další místnost situovanou v 6. nadzemním podlaží, přičemž finanční vypořádání s tím související je předmětem samostatné dohody mezi Stavebníkem a vlastníkem jednotky č. 773/21.

Smlouva o výstavbě (Příloha č. 3), která je předmětem žádosti SVJ mimo jiné zavazuje vlastníky jednotek k převodu části podílů na společných prostorách (od všech vlastníků jednotek) Stavebníkovi a také vlastníkovi jednotky 773/21. V těchto oddělených částech společných prostor v 6. NP vzniknou pak nové bytové jednotky.

Stavebník vybuduje 4 nové bytové jednotky výhradně na svoje náklady. Stavebník dále dle Smlouvy na své náklady provede opravy a úpravy společných částí domu a za poskytnutí práva k výstavbě (převedené části společných prostor) zaplatí vlastníkům bytů peněžitou náhradu v celkové výši **5.000.000,-Kč**. **Dle velikosti podílu MČ P10 to představuje pro MČ P10 částku 1.021.500,-Kč.**

**Opravy a úpravy v domě v hodnotě cca 6.140.000,-Kč (viz Příloha č. 2 – Krycí list):**

- nový osobní výtah v hodnotě 1.750.000,-Kč
- oprava povrchů a podlah schodišťových prostor v hodnotě 385.481,-Kč
- výměna střešního pláště, rekonstrukce kominů v hodnotě 1.485.000,-Kč
- výměna stoupaček elektro v hodnotě 645.000,-Kč
- rekonstrukce sklepních prostor včetně oken v hodnotě 1.467.739,-Kč
- a další drobnější práce v hodnotě cca 400.000,-Kč

**Vyjádření OMP:** OMP doporučuje, stejně jako u předchozích podobných žádostí od SVJ Minská 4, Moskevská, Charkovská, Brtnická a Kodaňská, postupovat stejným způsobem, tedy nájemci bytové jednotky nabídnout odkoupení této bytové jednotky a v případě odmítnutí, domluvit s ním přestěhování do jiné bytové jednotky v domě, kde má MČ Praha 10 100% podíl. Prázdnou bytovou jednotku následně prodat prostřednictvím elektronické aukce. U nebytových jednotek postupovat tak, že volné nebytové jednotky budou neprodleně nabídnuty na odkoupení formou obálkové metody, a pronajaté nebytové jednotky prodat s tím, že nájemce může dorovnat nejvyšší nabídku. Výsledkem těchto kroků by mělo být, že MČ Praha 10 již nebude mít v domě žádný podíl a nebude tak řešit podpis Smlouvy a závazky z ni plynoucí.

*Ve věci půdních vestaveb v domech Minská č. o. 4, Moskevská č.o. 68 a Charkovská č. o. 13, Praha 10 Vršovice, již bylo přijato usnesení RMČ Praha 10 č. 384 ze dne 18. 5. 2021 (Příloha č. 4 tohoto materiálu).*

**Stanovisko KMN:**

Materiál ve věci souhlasu s realizací půdní vestavby dle Smlouvy o výstavbě byl projednán na zasedání Komise majetkové a nebytových prostor dne 28. 6. 2021. Komise svým stanoviskem souhlasila se zasláním výzvy oprávněnému nájemci bytové jednotky č. 773/7 o sdělení zájmu o odkup této jednotky, v případě projevu nezájmu ze strany nájemce, pak s nabídkou jiného bytu. Dále pak vyslovila souhlas se zadáním znaleckých posudků na určení ceny nebytových jednotek v domě č.p. 773, k. ú. Vršovice. Výňatek ze zápisu je v příloze č. 5 tohoto materiálu.



Snímek z „google maps“

Majetkoprávní mapa



# Výpis z KN

29. 6. 2021

Informace o stavbě | Nahlížení do katastru nemovitostí

## Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 773
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Část obce:	<a href="#">Vršovice [490237]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Vršovice [732257]</a>
Číslo LV:	<a href="#">11552</a>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">1181</a>
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



## Vymezené jednotky

[773/1](#), [773/2](#), [773/3](#), [773/4](#), [773/5](#), [773/6](#), [773/7](#), [773/8](#), [773/9](#), [773/10](#), [773/11](#), [773/12](#), [773/13](#), [773/14](#), [773/15](#), [773/16](#), [773/17](#), [773/18](#), [773/19](#), [773/20](#), [773/21](#), [773/22](#), [773/23](#), [773/24](#), [773/25](#), [773/26](#)

[Informace z RLIAIN](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	427/13975
	563/13975
	79/2795
	7/215
	564/13975
	79/2795
	571/2795
	92/2795
	802/13975
	587/13975
	459/27950
	798/13975
	466/13975
	89/2795
	461/13975
	92/2795
	452/13975
	7/215
	778/13975

[https://nahlizeniokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=a9hYwNiZY61NWs3RYC7R0UPeUuclLBEF1vzaLAN\\_CGdrVVPqRy2tSj31tUpUta...](https://nahlizeniokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=a9hYwNiZY61NWs3RYC7R0UPeUuclLBEF1vzaLAN_CGdrVVPqRy2tSj31tUpUta...) 1/2



Světelná správa nemovitosti ve vlastnictví obce

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10

112/2795

459/27950

569/13975

569/13975

Podří

571/2795

### Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

### Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

### Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Vlastnictví jednotek

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#) <sup>CF</sup>

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 29.06.2021 11:00.

Žádost

Příloha č. 2



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

V Praze 25.5.2021



### Žádost o souhlas s půdní vestavbou a podpis Smlouvy o výstavbě

Vážený,

rádi bychom Vám ještě touto cestou předložili Smlouvu o výstavbě nových bytových jednotek v prostorách půdy - v 6. nadzemním patře našeho domu – v Minské 773/8, v Praze 10, Vršovických.

Půda je dosud ve společném vlastnictví SVJ (Společenství vlastníků jednotek Minská 773/8, Praha 10, IČ: 026 37 316; zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 15325). Se záměrem půdní vestavby již souhlasili a Smlouvu o výstavbě podepsali všichni členové SVJ, proto bychom rádi požádali i o Vaše stanovisko.

Předem děkuji za kladné vyřízení.

S pozdravem  
Společenství vlastníků jednotek Minská 773/8



Předsedkyně SVJ

Společenství  
vlastníků jednotek Minská 773/8  
Minská 773/8  
101 00 Praha 10  
IČ: 02637316

