

Důvodová zpráva

Dne 24. 11. 2021 se na oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace písemně obrátil předseda Společenství vlastníků jednotek Francouzská 465/64, Praha 10, IČO: 03080391 se sídlem Francouzská 465/64, Praha 10 (dále jen SVJ) se žádostí o odkoupení NJ č. 465/14 o velikosti cca 130 m². Nebytová jednotka je od 1. 9. 2020 volná. Jedná se o prostor bývalé prodejny.

MČ Praha 10 má v tomto SVJ podíl 26,75 %. Celkem má v tomto domě MČ Praha 10 svěřené do správy dvě nebytové jednotky.

SVJ žádá o odkoupení výše uvedené nebytové jednotky z důvodu, že tento nebytový prostor zásadně ovlivňuje situaci v domě a má vliv na chod a na budoucí rozvoj v domě, neboť k prostoru prodejny patří skladovací prostor, který je umístěný ve dvoře.

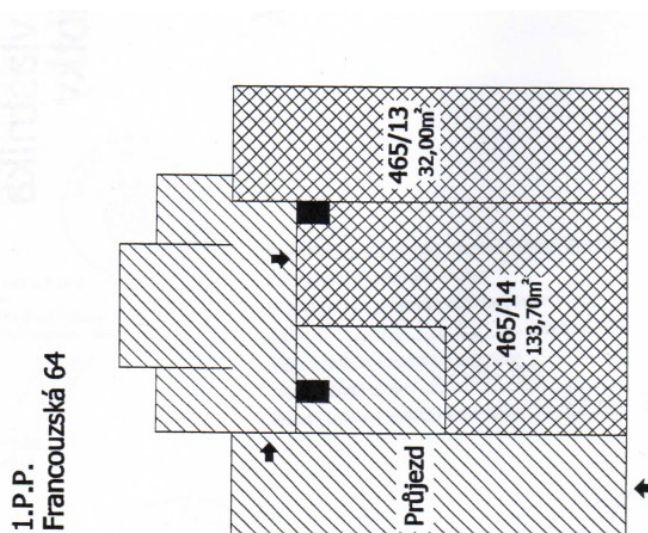
Na základě místního šetření bylo zjištěno, že skutečný stav neodpovídá údajům uvedeným v prohlášení vlastníka. SVJ navrhuje jeho opravu. Po vyřešení opravy prohlášení vlastníka bude výše uvedená nebytová jednotka pronajata.

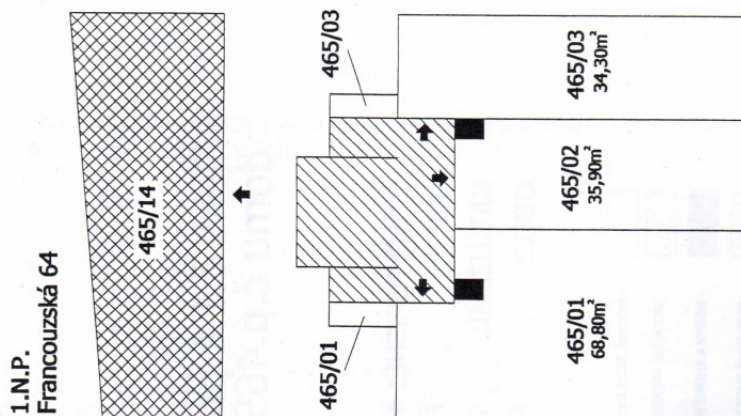
KMN: nesouhlasí s prodejem výše uvedené nebytové jednotky

ÚMČ Praha 10
Odbor bytů a nebytových prostor
Referát nebytových prostor
Vršovická 1429/68
Praha 101 38

Žádost o odkup nebytového prostoru 465/14 v domě na adrese Francouzská 465/64

Vážení,
obracím se na Vás s žádostí o umožnění odkupu nebytového prostoru 465/14 o velikosti cca 130 m² do majetku SVJ. Tento nebytový prostor zásadně ovlivňuje situaci v domě, chod domu a budoucí rozvoj této nemovitosti. Jak lze nahlédnout z přiloženého půdorysu z Prohlášení vlastníka pro náš dům, k tomuto nebytovému prostoru patří významný prostor ve dvorním traktu domu.





Se současným nájemníkem nemáme zásadní problémy. Veškeré drobné neshody jsme doposud vždy vyřešili ústní dohodou.

Naše obava ale spočívá v situaci, kdy se město rozhodne nebytový prostor prodat prostřednictvím elektronické aukce. Nemáme zde možnost ovlivnit v pozitivním slova smyslu výběr budoucího majitele. Pokud se jím stane subjekt problémový, bude to mít zásadní dopad na život v domě. Svým neslušným chováním či nevhodnou aktivitou v prostorách dvorního traktu úplně eliminuje slušné občanské soužití v tomto prostoru. V posledních měsících jsme se v rámci rekonstrukcí vnitřních prostor věnovali i otázce dvorku. Výrazná většina členů SVJ souhlasí s rozvojem této oblasti jako klidové zóny pro náš dům.

Naším cílem není nabývání majetku za účelem osobního prospěchu. Je jasné, že nabývání majetku do SVJ je sám o sobě značně komplikovaný proces. Výhody tohoto řešení spatřujeme zejména v těchto bodech:

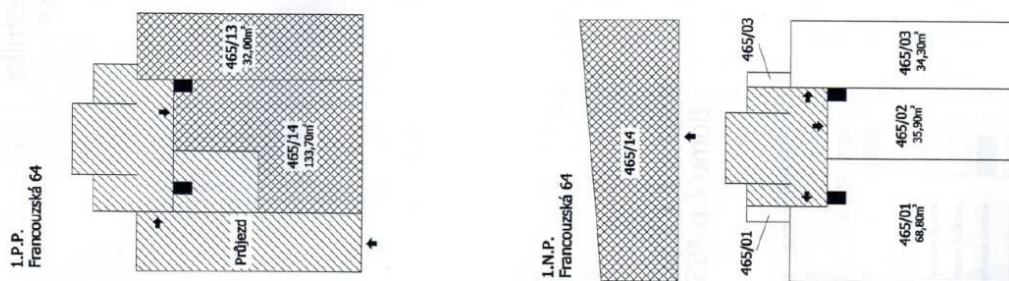
- 1) SVJ je společenství lidí žijících v domě, jako entita nejlépe reprezentuje společný názor na žití v domě a způsob využití společných prostor či nebytových prostor v majetku SVJ
- 2) SVJ bude mít kontrolu nad využitím prostoru ve dvorním traktu budovy, což do budoucna zaručí možnost vypořádání se s problémovými nájemci a jinými problémovými situacemi
- 3) SVJ bude mít kontrolu nad využitím prostoru dvora jako klidové zóny domu
- 4) Tím, že se nebytový prostor stane majetkem SVJ, které je sdružením cca 13 fyzických osob, je vyloučena spekulace na osobní prospěch kteréhokoliv člena SVJ.
- 5) Vzhledem k důležitosti této nebytové jednotky pro náš dům věřím, že budeme schopni nabídnout dostatečnou sumu, která městu kompenzuje úbytek příjmů z pronájmu tohoto nebytového prostoru

Žádám Vás tímto tedy o zahájení dialogu k této problematice a ke spolupráci vedoucí k řešení, se kterým budou spokojeny obě strany – MČ pro Prahu 10, která jistě sleduje ekonomickou stránku problému i SVJ Francouzská 465/64 – Praha 10, Vinohrady, kterému jde o kvalitní občanské soužití v domě nyní i v budoucnu.

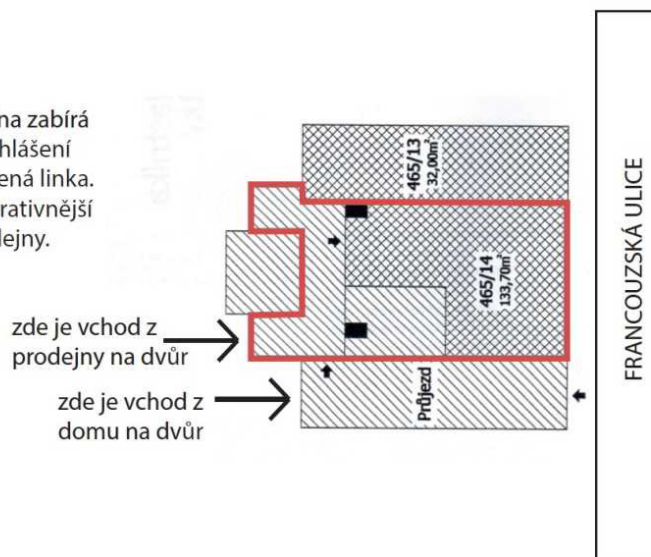
Jiří Šána
 předseda Společenství vlastníků
 Francouzská 465/64, Praha 10 - Vinohrady
 tel.: 732 582 969, jirisana@email.cz

adresa pro odpověď:
 Jiří Šána, Štefánikova 29, Brno 602 00

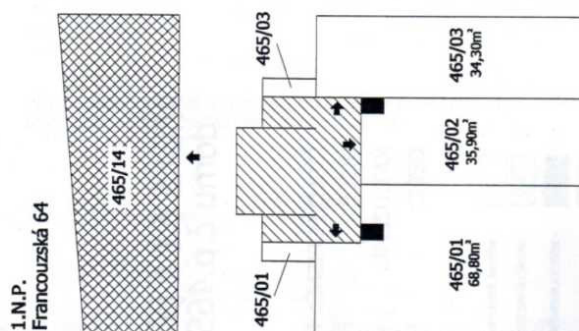
Situace v prohlášení vlastníka:



V 1.PP je dnes situace taková, že prodejna zabírá výrazně více prostoru než jí náleží v prohlášení vlastníka. Skutečný stav naznačují červená linka. Z hlediska pronájmu se jistě jedná o lukrativnější část nebytového prostoru - plocha prodejny.



V 1.NP potom k prodejně patří skladovací prostory, které bychom chtěli pro dům jako společné prostory. Tyto prostory značně ovlivňují využití dvora a život v domě. Z hlediska pronájmu se jistě jedná o levnější prostory - je to neudržovaný sklad.



Naši hlavní motivaci a argumentaci k řešení problému shrnuje dopis z ledna 2018, který opět přikládám. V opraveném prohlášení vlastníka bychom chtěli prodejně přiřknout metry dle skutečného stavu výměnou za prostory ve dvoře, které významně ovlivňují soužití v domě a u kterých vždy hrozí zneužívání a znečišťování ze strany nájemníků prodejny.

Zápis z jednání komise majetkové a nebytových prostor (KMN) Rady
Praha 10, které se konalo dne 15. prosince 2021, na ÚMČ Praha 10,
Vršovická 68, v zasedací místnosti 411a)
od 18:04 do 19:52 hodin

Přítomní členové: Mgr. David Satke – předseda KMN, doc. Ing. Lucie Sedmihradská Ph.D.,
Ing. Romana Šimová, MBA , Ing. Michal Narovec, Mgr. Václav Vlček a Ing. Pavel Hájek

Omluvení členové: JUDr. Pavel Šutka

Neomluvení členové: -

Hosté: Ing. Petr Beneš - místostarosta, Bc. Iva Petřinová – vedoucí oddělení prodeje
nemovitého majetku a privatizace, Josef Klogner - vedoucí referátu nebytových prostor,
Ing. Zdeněk Pistora, CSc. – vedoucí referátu stavebně - technického

Jednání KMN bylo zahájeno v 18:04.

Navržený program jednání:

1. Zahájení komise a hlasování o přítomnosti na jednání komise pro:
Ing. Petra Beneše – místostarostu
3. Schválení programu
4. Projednání předložených materiálů oddělení přípravy a realizace oprav a investic
5. Projednání předložených materiálů referátu předžalobního vymáhání
6. Projednání předložených materiálů referátu nebytových prostor
7. Projednání předložených materiálů oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace
8. Projednání předložených materiálů referátu výkonu vlastnických práv
9. Různé
10. Závěr

K bodu 1. - Zahájení komise a hlasování o přítomnosti na jednání komise pro Ing. Petra Beneše – místostarostu

Průběh hlasování: 6

Pro: 6

Proti: 0

Zdržel se: 0

Nehlasoval: 0

přítomnost **byla** **schválena**

K bodu 2. – Schválení programu:

Průběh hlasování: 6

Pro: 6

Proti: 0

Zdržel se: 0

Nehlasoval: 0

program jednání **byl schválen**

Popis průběhu jednání: Zasedání KMN zahájil a od 18:04 hod. vedl předseda KMN Mgr. David Satke. Komise zahájila jednání v plném počtu 6 členů a po celou dobu jednala v počtu 6 členů. Jednání bylo ukončeno v 19:52 hod.

Součástí zápisu jsou stanoviska KMN k bodům jednání Poř. č.: 3/1, 4/1, 5/1, 5/2, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, NA STŮL I., 7/1, 7/2, 7/3 a 7/4

Petr Stejskal TAJ KMN

Mgr. David Satke - předseda KMN



DAVID SATKE

V Praze dne 16. 12. 2021

STANOVISKO Komise majetkové a nebytových prostor

k bodu Poř. č. 6/7 ze dne 15. 12. 2021 k projednání žádosti: **Návrh na prodej NJ č. 465/14 v domě Francouzská 465/64, k. ú. Vinohrady Společenství vlastníků jednotek Francouzská 465/64, Praha 10**

Komise majetková a nebytových prostor

I. NESOUHLASÍ

s návrhem prodeje NJ č. 465/14, v domě Francouzská 465/64, k. ú. Vinohrady SVJ.“

Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
6	6	0	0	0

Podpis předsedy KMN

Mgr. David Satke



DAVID SATKE