

**Návrh na aktualizaci ceny na opravu schodiště a průchodu domu
v ul. Bělocerkevská 1299, 1301, Praha 10**

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. b) zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Obsah:

I. Návrh usnesení ZMČ

II. Důvodová zpráva

III. Přílohy: č. 1 - usnesení RMČ č. 822 ze dne 4. 10. 2018.docx

č. 2 - usnesení ZMČ č. 2/13/2018 ze dne 10. 12. 2018.docx

č. 3 - znalecký posudek č. 2411/21/2018 ze dne 20. 7. 2018.docx

č. 4 - aktualizace znaleckého posudku č. 2411/21/2018 ze dne 25. 11. 2021.docx

č. 5 - usnesení RMČ č. 822 ze dne 15. 02. 2022.docx

č. 6 - usnesení ZMČ č. číslo 28/17/2022 ze dne 28. 02. 2022.docx

č. 7 - uzavřená Smlouva o poskytnutí finančních prostředků ze dne 23. 03. 2022.docx

č. 8 - smlouva o zřízení věcného břemene – služebnosti stezky.docx

č. 9 - vyrozumění o provedeném vkladu - služebnost.docx

č. 10 - zápis ze shromáždění SVJ ze dne 15. 6. 2022.docx

č. 11 - podrobná historie žádosti od roku 2016 do roku 2021.docx

č. 12 - aktualizace položkového rozpočtu dle aktuální cenové soustavy ÚRS.docx

č. 13 - návrh Smlouvy o poskytnutí finančních prostředků na opravu schodiště a průchodu.docx

č. 14 - dohoda o ukončení uzavřené Smlouva o poskytnutí finančních prostředků na opravu schodiště a průchodu ze dne 23. 03. 2022.docx

Předkládá:

Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. místostarosta

Zpracoval:

Petr Stejskal, vedoucí oddělení výkonu vlastnických práv

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne

k návrhu na aktualizaci ceny na opravu schodiště a průchodu domu v ul. Bělocerkevská 1299, 1301, Praha 10

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. zrušuje

- a) část usnesení ZMČ č. 28/17/2022 ze dne 28. 2. 2022 k návrhu na aktualizaci ceny opravy průchodu a schodiště domu v ul. Bělocerkevská 1299, 1301, Praha 10, v bodě II. a) a b)

II. schvaluje

- a) aktualizaci ceny opravy průchodu a schodiště domu v ul. Bělocerkevská 1299, 1301, Praha 10, ve znění dle přílohy č. 12 předloženého materiálu
- b) uzavření Dohody o ukončení Smlouvy o poskytnutí finančních prostředků na opravu schodiště a průchodu č. 2021/OMP/1650 ze dne 23. 3. 2022 s vlastníky zapsanými na LV č. 7287, k. ú. Vršovice, obec Praha, ve znění dle přílohy č. 14 předloženého materiálu
- c) uzavření Smlouvy o poskytnutí finančních prostředků na opravu schodiště a průchodu s vlastníky zapsanými na LV č. 7287, k. ú. Vršovice, obec Praha, ve znění dle přílohy č. 13 předloženého materiálu

III. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

- 1.1. zajistit uzavření Dohody o ukončení Smlouvy o poskytnutí finančních prostředků na opravu schodiště a průchodu č. 2021/OMP/1650 ze dne 23. 3. 2022, dle bodu II. b) tohoto usnesení

Termín: 30. 6. 2023

- 1.2. zajistit uzavření Smlouvy o poskytnutí finančních prostředků na opravu schodiště a průchodu, dle bodu II. c) tohoto usnesení

Termín: 30. 6. 2023

Předkladatel: Ing. Pek, S.E., 1. místostarosta

Číslo tisku: P10-066636/2023

Důvodová zpráva

Přehled majetkových vztahů s vyznačením umístění schodiště:



(žlutě označené plochy – nemovitosti ve správě MČ P10, zeleně označené plochy – nemovitosti MHMP)



Schodiště a průchod domem v ulici Bělocerkevská 1299, 1301, Praha 10



Pohled na průchod od zastávky MHD

Podrobná historie případu od roku 2016 až do roku 2021 je popsána v příloze č. 11 tohoto materiálu

Zjednodušená rekapitulace od roku 2016 do roku 2023:

Průchod a schodiště v ulici Bělocerkevská 1299, 1301, Praha 10 je pro občany, kteří užívají průchod zejména při cestě na zastávku MHD, do Vinohradské nemocnice či do ZŠ a MŠ, nepostradatelným prvkem na této cestě. Bez možnosti projít domem 1299, 1301 by byla cesta mnohem delší (okolo celého bloku domů).

Z výše uvedených důvodů OMP ÚMČ Prahy 10 ihned po podání žádosti Společenstvím vlastníků jednotek v budově čp. 1299, 1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10 Vršovice, IČO: 288 98 419, se sídlem: Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 100 00 Praha 10 (dále jen jako „SVJ“) v roce 2016 inicioval, aby MČ Praha 10 společně s SVJ provedla rekonstrukci tohoto průchodu, kterému hrozilo pro jeho špatný stav uzavření, a to i přes to, že MČ Praha 10 zde nemá ve správě žádný nemovitý majetek.

Po konzultaci s Magistrátem hl. m. Prahy, který trval na podmínce zapsání služebnosti, kde povinným strpět služebnost bude SVJ a oprávněným se o průchod starat bude MČ Praha 10, byl vypracován materiál, který se týkal:

A) uzavření smlouvy o služebnosti

B) uzavření smlouvy o poskytnutí finančních prostředků na opravu schodiště a průchodu.

Mezi SVJ a MČ Prahou 10 bylo dohodnuto, že MČ Praha 10 se na finančních nákladech na opravu bude podílet ve výši 70% a SVJ ve výši 30% s tím, že MČ Praha 10 na počátku zaplatí 100% nákladů a SVJ svůj podíl ve výši 30% splatí v řádných splátkách MČ Praze 10 do 3 let po dokončení opravy.

Tento materiál byl postupně projednán v komisi majetkové a nebytových prostor, dále byl projednán RMČ dne 4. 10. 2018, která přijala usnesení č. 822 a následně byl materiál projednán a schválen také dne 10. 12. 2018 ZMČ, které přijalo usnesení č. 2/13/2018.

OMP společně s výborem SVJ po schválení smlouvy o služebnosti ZMČ začali shromažďovat podpisy všech vlastníků jednotek. Služebnost stezky je zřizována k části pozemku parc. č. 1432/1 a parc. č. 1431/7 v k. ú. Vršovice, jejichž vlastníky jsou jednotliví vlastníci jednotek v domě Bělocerkevská čp. 1299, 1301. K uzavření smlouvy o služebnosti je nutné získat podpisy od všech vlastníků předmětných pozemků. Služebnost je zřizována tak, jak je zakresleno v GP, který je přílohou Smlouvy o zřízení věcného břemene – služebnosti stezky 2020/OMP/1592. Zajistit podpisy od všech vlastníků jednotek se podařilo až v roce 2021.

Důvodem, proč získání všech podpisů na smlouvu o služebnosti a zavkládání služebnosti trvalo více než 3 roky, bylo, že zápis byl několikrát odložen z důvodu úmrtí a následného dědického řízení a také z důvodu, kdy jeden z vlastníků jednotek odmítal smlouvu o služebnosti podepsat.

Vzhledem k nárůstu cen stavebních prací a stavebních materiálů tato zdržení způsobila, že původní odhad ceny opravy průchodu a schodiště stanovený na základě znaleckého posudku ve výši 1 463 700,- Kč bez DPH musel být v roce 2022 aktualizován, aby tato oprava byla realizovatelná. Aktualizace znaleckého posudku stanovila cenu opravy na částku ve výši 2 195 550,- Kč bez DPH. Na základě této aktualizace znaleckého posudku, bylo nutné předložit RMČ a ZMČ materiál týkající se schválení navýšení alokovaných finančních prostředků na opravu a úpravy Smlouvy o poskytnutí finančních prostředků na opravu schodiště a průchodu. Materiál byl projednán RMČ dne 15. 2. 2022, která přijala usnesení č. 119 a následně byl materiál projednán a schválen také dne 28. 2. 2022 ZMČ, které přijalo usnesení č. 28/17/2022.

Smlouva o poskytnutí finančních prostředků na opravu schodiště a průchodu č. 2021/OMP/1650 byla uzavřena dne 23. 3. 2022 (příloha č. 7).

Následně Oddělení přípravy veřejných zakázek v Odboru majetkoprávním zadalo společnosti Projekty ANDEK s.r.o., IČO: 08237697, se sídlem: Astlova 3205/3, Smíchov, 150 00 Praha 5 vypracování projektu pro výběr zhotovitele.

Projektová dokumentace byla zpracována ke dni 10. 5. 2022 a dle položkového rozpočtu byla cena opravy vyčíslena na částku ve výši 3 913 471,12 Kč bez DPH. Vzhledem k výraznému nárůstu předpokládané ceny opravy bylo nezbytné sdělit tuto skutečnost vlastníkům jednotek a poté předložit materiál do RMČ a ZMČ, kterým by byla cena znovu aktualizována.

Za tímto účelem bylo ze strany SVJ svoláno dne 15. 6. 2022 shromáždění a jednotliví vlastníci byly o tomto informovány. Ze strany vlastníků jednotek nebyly k navýšení předpokládané ceny opravy vzneseny žádné výhrady.

Nejbližší zasedání ZMČ po schůzi SVJ se konalo 27. 6. 2022, z čehož je patrné, že nebylo možné materiál na toto ZMČ zpracovat a předložit. Následné zasedání ZMČ se konalo dne 10. 11. 2022, avšak toto zasedání bylo ustavujícím ZMČ po komunálních volbách.

Na základě enormního nárůstu cen stavebních prací a stavebních materiálů bylo gesčním místostarostou Ing. Pekem, S.E., rozhodnuto, že z opatrnosti MČ zadá aktualizaci položkového rozpočtu dle nově vydané cenové soustavy ÚRS. Tato cenová soustava byla aktualizována v lednu 2023.

Po provedení aktualizace položkového rozpočtu dle nejnovější cenové soustavy ÚRS ze strany společnosti Projekty ANDEK s.r.o byly náklady na opravu stanoveny na částku ve výši 4 388 310,73 Kč bez DPH.

V současnosti je tedy MČ Praha 10 oprávněným ze služebnosti a dle § 1263 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník jako oprávněná osoba nese náklad na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena. Zároveň užívá-li však věci i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně přispívat, anebo se užívání zdržet. V tomto případě je dohoda 70:30 pro obě strany výhodná.

Tímto materiálem by byla aktualizována již dříve schválená částka na opravu průchodu a schodiště v ulici Bělocerkevská 1299, 1301, Praha 10, dle nejnovější cenové soustavy ÚRS, kterou připravila společnost Projekty ANDEK s.r.o., a to na částku 4.388.310,73,- Kč + DPH (5.046.557,34,- Kč včetně DPH), zaokrouhleně:

= 5.050.000,-Kč včetně DPH.

Na základě výše uvedeného je patrné, že v současnosti již původní smlouva neodpovídá cenám v čase a místě obvyklým a na jejím základě by nebylo reálné opravu provést. Z tohoto důvodu je potřeba původní smlouvu ukončit Dohodou o ukončení Smlouvy o poskytnutí finančních prostředků na opravu schodiště a průchodu č. 2021/OMP/1650 ze dne 23. 3. 2022 (viz příloha č. 14) a uzavřít aktualizovanou Smlouvu o poskytnutí finančních prostředků na opravu schodiště a průchodu (viz příloha č. 13).

V případě, že ve výběrovém řízení na zhotovitele opravy nebude nabídka na zhotovení opravy do výše 5.050.000,-Kč včetně DPH, oprava se nebude realizovat a výběrové řízení bude zrušeno.

Vyjádření Ing. Jana Jiráska, vedoucího referátu ekonomiky, k finančnímu plnění dle schváleného rozpočtu MČ P10:

Na realizaci samotné opravy průchodu a schodiště v ulici Bělocerkevská 1299, 1301, Praha 10 jsou v rozpočtu MČ P10 na rok 2023 v kapitole – 0082 – Správa majetku v běžných výdajích alokovány finanční prostředky ve výši 5 500 tis. Kč. Finanční prostředky jsou určeny kromě samotné realizace akce také na doprovodné náklady akce jako zajištění výkonu autorského a technického dozoru. Finanční kontrola před vznikem závazku bude provedena po vysoutěžení zhotovitele akce v rámci schvalování realizační smlouvy, kdy bude MČ P10 vznikat závazek ze samotné realizace akce.

Materiál byl schválen na jednání RMČ P10 dne 23. 3. 2023 usnesením č. 0164/RMČ/2023.