

Rada MČ Praha 10

P10-190910/2022
30. zasedání
Zastupitelstva MČ Praha 10
dne 27. 6. 2022

Návrh
na uzavření Dohody o změně prohlášení vlastníka – Společenství vlastníků
Francouzská 465/64, Praha 10 - Vinohrady

Důvod předložení:

§ 89 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění
§ 1169 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Obsah:

I. Návrh usnesení ZMČ

II. Důvodová zpráva

III. Přílohy:

Příloha č. 1 – Žádost

Příloha č. 2 – Stávající Prohlášení vlastníka včetně grafické přílohy

Příloha č. 3 – Dohoda o změně prohlášení vlastníka

Příloha č. 4 – Fotodokumentace

Příloha č. 5 – Zápis z jednání KMN, příloha č. 11 ze dne 30. 3. 2022

Příloha č. 6 – Usnesení Rady MČ Praha 10 č. 387 ze dne 24. 5. 2022

Předkládá:

Ing. Petr Beneš, místostarosta

Zpracoval:

Petr Stejskal, vedoucí Oddělení výkonu vlastnických práv

RNDr. Michal Vanka, referent Oddělení výkonu vlastnických práv

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne 27. 6. 2022

k návrhu na uzavření Dohody o změně prohlášení vlastníka - Společenství vlastníků Francouzská 465/64, Praha 10 - Vinohrady

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

uzavření Dohody o změně prohlášení vlastníka – Společenství vlastníků Francouzská 465/64, Praha 10 - Vinohrady ve znění dle přílohy č. 3 předloženého materiálu

II. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

- 1.1. zajistit uzavření Dohody o změně prohlášení vlastníka – Společenství vlastníků Francouzská 465/64, Praha 10 – Vinohrady dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 30. 9. 2022

Předkladatel: Ing. Petr Beneš, místostarosta

Číslo tisku: **P10-190910/2022**

Důvodová zpráva:

Na OMP ÚMČ P10 se obrátil s žádostí o opravu Prohlášení vlastníka pan Jiří Šána, předseda Společenství vlastníků Francouzská 465/64, Praha 10 – Vinohrady, IČO: 030 80 391, se sídlem: Francouzská 465/64, Vinohrady, 101 00 Praha 10 (dále jen jako „SVJ“).

Jedná se o to, že v současném Prohlášení vlastníka (dále jen jako „PV“), které bylo v katastru nemovitostí zapsáno 8. 4. 2013, jsou špatně uvedeny jak výměry bytových a nebytových jednotek včetně jejich popisu, tak i v grafické části PV vyznačená plocha bytových a nebytových jednotek neodpovídají skutečnosti.

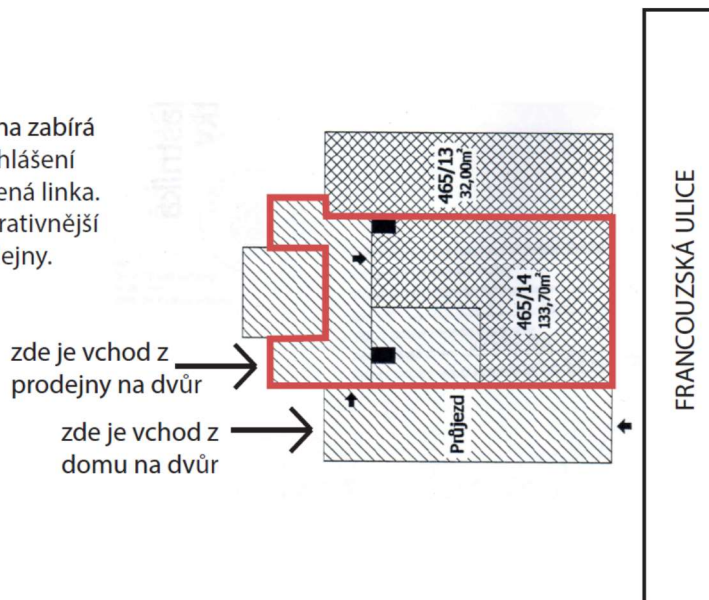
MČ Praha 10 má ve svěřené správě v tomto domě v ulici Francouzská 465/64, Praha 10 – Vinohrady, nebytové jednotky č. 465/13 a č. 465/14 v 1. PP a 1. NP. Jedná se o prodejny s vchodem z ulice Francouzská o ploše 32, 43m² a 147,02m² (včetně skladu ve dvorní části domu o velikosti 54,51m²).

Obě jednotky NP 101 (NJ 465/13) a NP 102 (NJ 465/14) jsou v současné době volné.



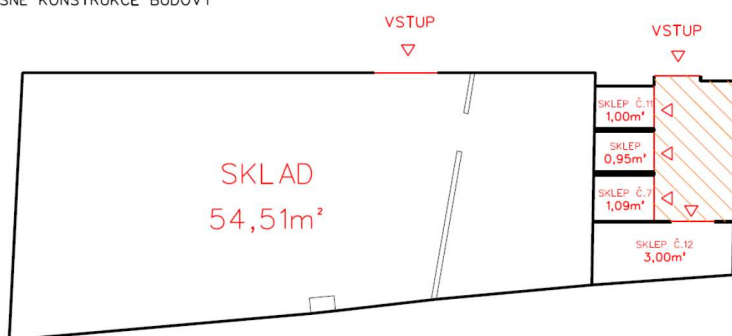
Stávající PV je opravdu velice špatně udělané a vůbec neodpovídá skutečnému stavu. Např. nebytová jednotka č. 465/14 která je ve správě MČ P10 má v PV v grafické části vyznačenou plochu, která je o cca 50% plochy menší než je ve skutečnosti. Ve skutečnosti se jedná o prostor, který prochází celým 1. PP a to od ulice Francouzská až po dvorní trakt (vyznačeno červenou linií).

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

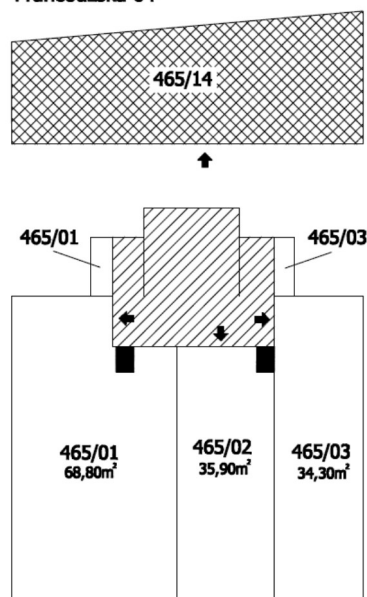


Nebytová jednotka č. 465/14 má dále ve dvorním traktu ještě druhou část – sklad, který je dle PV součástí této jednotky. Ve skutečnosti je ale část tohoto skladu tvořena sklepy, které užívají majitelé některých bytových jednotek, toto v PV není vůbec zakresleno.

 NOSNÉ KONSTRUKCE BUDOVY



1.N.P.
Francouzská 64



Přitom plocha této části nebytové jednotky dle PV je 46,50m², a to paradoxně znamená, že je menší než jak se uvádí v Dohodě o změně prohlášení vlastníka, kde i po přiznání sklepů zůstává její skutečná přeměřená plocha 54,51m².

SVJ proto žádá, aby MČ Praha 10 společně s ostatními vlastníky jednotek podepsala Dohodu o změně prohlášení vlastníka a tím napravila rozdíl mezi PV a skutečným stavem.



Nebytové jednotky ve správě MČ P10 mají v současném PV plochu:

Nebytová jednotka 465/13 – 32m²

Nebytová jednotka 465/14 – 133,7m²

Dohromady s podílem ve výši 2067/7726 což představuje **26,754%**

V navrhované Dohodě o změně prohlášení vlastníka by jejich plocha byla:

Nebytová jednotka 465/13 – **32, 43m²**

Nebytová jednotka 465/14 – **147,02m²**

S navrhovaným podílem 465/13 3243/84907

465/14 14702/84907

což představuje podíl ve výši 3, 819% a 17, 315% dohromady **21,134%**

Předseda SVJ také ve své žádosti žádá o projednání možnosti prodeje nebytové jednotky č. 465/14 do vlastnictví SVJ, a to z důvodu, že 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.

Předseda SVJ dále ve své žádosti píše:

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.

Vyjádření OMP - Oddělení výkonu vlastnických práv:

doporučuje uzavření Dohody o změně prohlášení vlastníka a tím opravit velice špatně udělané PV, které neodpovídá skutečnému stavu.

Vyjádření KMN:

Komise majetková a nebytových prostor SOUHLASÍ s tím, aby MČ Praha 10 jako jeden z vlastníků jednotek v domě Francouzská 465/64 Praha 10 – Vinohrady podepsala Dohodu o změně prohlášení vlastníka a tím napravila stávající Prohlášení vlastníka, které neodpovídá skutečnému stavu.

Komise NESOUHLASÍ s prodejem nebytové jednotky č. 456/14 (nebo nebytové jednotky č. 465/13) na přímo SVJ Francouzská 465/64, Praha 10 – Vinohrady.

Komise SOUHLASÍ s tím, aby MČ Praha 10 v případě, že se rozhodne prodat nebytovou jednotku č. 465/14 (nebo nebytovou jednotku č. 465/13), prodej realizovala standardním způsobem, tedy dle platných, schválených „Zásad“, viz Příloha č. 5.

Rada MČ Praha 10 na své schůzi dne 24. 5. 2022 tento materiál projednala a přijala usnesení č. 387 – Rada souhlasí s uzavřením Dohody o změně prohlášení vlastníka – Společenství vlastníků Francouzská 465/64, Praha 10 - Vinohrady, ve znění dle přílohy č. 3 předloženého materiálu, viz Příloha č. 6.