

Společenství vlastníků jednotek Bělocerkevská 1299/24 a 1301/26  
Bělocerkevská 1299/24, 100 00 Praha 10 – Vršovice  
IČO: 28898419

Úřad městské části Praha 10  
Komise majetková a nebytových prostor  
Předseda Lubomír Ledl, tajemník Petr Stejskal  
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Věc: Žádost o příspěvek na opravu veřejně užívaných prostor

Vážený pane předsedo, vážený pane tajemníku,


obracíme se na Vás s žádostí o finanční pomoc při řešení havarijní situace průchodu a venkovního schodiště bytového domu Bělocerkevská 1299/24 a 1301/26 v Praze 10 - Vršovcích.


Průchod a schodiště slouží denně veřejnosti (při několikerém počítání tudy v ranní špičce od 7 do 8 hodin projde přes 700 lidí). Jde převážně o studenty 3. lékařské fakulty UK, zaměstnance a pacienty Vinohradské nemocnice, studenty gymnasia Omská, žáky a zaměstnance ZŠ a MŠ Jakutská a další veřejnost. Tento průchod je využíván, protože zkracuje cestu od zastávek autobusů č. 213,136,135,150,124 a 139 k cílovému místu.

Celoročně zajišťujeme veškeré úklidové služby z vlastních finančních prostředků. Po padesátiletém užívání je průchod i schodiště v havarijním stavu – viz. přiložené posudky a fotodokumentace. Nejkritičtější stav jedné nosné zdi schodiště jsme vyřešili generální opravou a zaplatili. Celková oprava, která je stavební firmou odhadnuta na 600 - 700 000 Kč, je nad naše finanční možnosti. Proto se s důvěrou obracíme na Vás a prosíme o finanční podporu.

Víme, že se snažíte o zvelebení vzhledu Prahy 10 a zvýšení pomoci jejím občanům. Naše snaha opravit průchod a schodiště je vedena stejnými cíli. Věříme, že do Vašich plánů zařadíte finanční pomoc, o kterou Vás žádáme. Doufáme, že pochopíte naši situaci a pomůžete nám s realizací potřebné opravy.

V Praze 4.4.2016

  
PaedDr. Dagmar Kripnerová  
místopředsedkyně výboru SVJ

  
MUDr. Blanka Kalvachová  
členka výboru SVJ

Příloha č. 2 - Katastrální mapa – majetkové vztahy a ortofotomapa





Objednatel: Společenství vlastníků jednotek ,  
Bělocerkevská 1299/24 a 1301/26,  
100 00 Praha 10-Vršovice

Akce : **Stanovisko statika ke stavu nosných konstrukcí  
průchodu a venkovního schodiště bytového domu  
BĚLOCERKEVSKÁ č.p. 24 a 26**

Stupeň: Odborná pomoc.

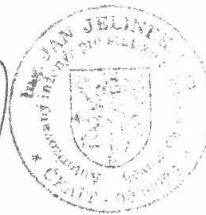
## Stanovisko statika.

1

V Černošicích dne 19.5.2011

Vypracoval:

  
Ing. Jan Jelínek, CSc., a.i.  
Statik stavebních konstrukcí.  
Tel: +420 2 5164 1243  
GSM: +420 774 850 806



Objednatel: Společenství vlastníků jednotek ,  
Bělocerkevská 1299/24 a 1301/26,  
100 00 Praha 10-Vršovice

Akce : **Stanovisko statika ke stavu nosných konstrukcí  
průchodu a venkovního schodiště bytového domu  
BĚLOCERKEVSKÁ č.p. 24 a 26**

Stupeň: Odborná pomoc.

## Stanovisko statika:

### ZADÁNÍ :

Na základě výzvy Dr. Z. Charváta, předseda SVJ se na místo porušené konstrukce dostavil statik k posouzení stávajícího stavu a určení dalšího postupu.

### PODKLADY :

1. Místní šetření konané 16.5. 2011 za účasti zástupců SVJ
2. Archivní dokumentace – II. ETAPA 80 B.J. č.k. 1341,1343 - SÚPV HL.M. PRAHY 8/1958

### NÁLEZ:

#### NOSNÁ KONSTRUKCE:

Venkovní schodiště je řešeno jako samostatný venkovní objekt propojený s bytovým domem vloženým polem s kloubovou dilatací.  
Schodiště sestává ze dvou lomených ramen s mezipodestou, obě ramena jsou nesena zdivem z CDm zdiva založeným v úrovni terénu.  
Schodišťové stupně jsou neseny monolitickou železobetonovou deskou s věnci uloženými na zdivo. Výstupní monolitická deska podesty je pnutá na rozpětí cca 3,5 m a vytváří tak terasu vedoucí k průchodu obytným domem. Kloubová dilatace je provedena uložením podestové desky na konzolu bytového domu.

#### ZJIŠTĚNÉ PORUCHY:

Nosné zdivo nesoucí schodišťová ramena je porušeno a degradováno vlivem vlhkosti a působením mrazu v míře překračující 30% nosného průřezu.  
Železobetonová deska je odtržena v celé délce uložení.  
Deska vloženého pole vykazuje trhliny rovnoběžné se směrem prutů.  
Do nosné konstrukce zatéká vlivem nefunkční nebo neexistující izolace proti vodě.  
Jednotlivé stupně schodiště jsou uvolněné, nakloněné nebo posunuté z místa uložení.

**Celkový stav schodiště neumožňuje jeho další bezpečný provoz.**

### **PŘÍČINY STÁVAJÍCÍHO STAVU :**

Za hlavní příčinu stávajícího stavu považuji ukončenou životnost izolace venkovního objektu schodiště. Jedná se jak o izolaci nad úrovní základu ve spáře mezi základem a nosným zdívkem, tak i o krycí izolaci pod dlažbou a schodišťovými stupni. Zatékáním do nosné konstrukce a zmrazovacími cykly dochází k postupnému narušování její nosné funkce a stavební způsobilosti pro další provoz.

### **DOPORUČENÝ DALŠÍ POSTUP:**

Doporučuji proto maximální možné omezení provozu schodiště. Dále je nezbytné bez zbytečného odkladu zahájit práce na projektu stavebních úprav zahrnujících opravu stávajícího zdiva a výměnu porušených izolací. Do provedení těchto úprav je nutné výrazně omezit nebo zcela vyloučit provoz na venkovním schodišti.

### **ZÁVĚR**

**Celkový stav schodiště neumožňuje jeho další bezpečný provoz.  
Doporučuji proto maximální možné omezení provozu do zahájení nezbytných stavebních úprav.**

Současně doporučuji bez dalšího odkladu zahájit práce na projektu stavebních úprav venkovního schodiště založenou na výsledcích stavebně technického průzkumu stavu izolací objektu.

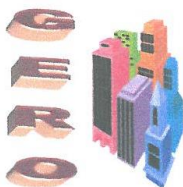
Při provádění průzkumu a stavebních úprav je nutné dbát na dodržování vyhlášky č. 324 / 1990 o bezpečnosti práce.

V Černošicích dne 19.5.2011

Vypracoval:

Ing. Jan Jelínek, CSc., a.i.  
Statik stavebních konstrukcí.  
Tel: +420 2 5164 1243  
GSM: +420 774 850 806

Příloha č. 4 Posudek stavu venkovního schodiště bytového domu + cenový návrh na opravu



**JAROMÍR KOUBA** autorizovaný technik  
Provádění staveb, poradenství, technické dozory, kalkulace  
Polední 1260/8, 147 00 Praha 4 ; IČO 15939642, DIČ CZ - 520602089  
Tel.Fax 284090314, mobil - 0777 / 266 104 E-mail : jkgero@seznam.cz  
Registrace : Živnostenský odbor M.Č. Praha 4 č.j. ŽO/4/10133/96/ KAF

**POSUDEK STAVU VENKOVNÍHO SCHODIŠTĚ BYTOVÉHO DOMU**

Bělocerkevská 1299/24' 1301/26, Praha 10



V Praze 25.3.2013



Vypracoval Jaromír Kouba

**JAROMÍR KOUBA - GERO**  
Polední 1260/8 PSČ 147 00 Praha 4  
ČO: 15939642 DIČ: CZ520602089  
tel.: 777 266 104  
e-mail: jkgero@seznam.cz (2)

Účelem posudku je provedení posouzení stavu schodiště a návrh opravy. Na základě stanoviska statika ing. Jana Jelínka, kdy závěr statického posudku je, že schodiště neumožňuje jeho další bezpečný provoz a doporučení maximálního omezení provozu, byly provedeny sondy a oprava nejhorší části podpěrné zdi pravého ramene schodiště.

Sondy potvrdily stanovisko statika o degradaci nosného zdiva a nefunkčnosti izolací. Z výkopové sondy pro posouzení založení konstrukce schodiště bylo zjištěno, že základové pasy nejsou poškozeny a jsou provedeny do správné hloubky. Rovněž beton základových pasů nejeví známky degradace.

Po vybourání polorozpadlé boční nosné zdi – materiál cihly CDm bylo zjištěno, že původní izolace již téměř neexistují a nosný beton desky, včetně výztuže desky je vlivem protékání poškozený-viz přiložené foto.

Rovněž jednotlivé schodišťové stupně jsou uvolněné a dochází k jejich posunu jak v podélném, tak v příčném směru.

U uložení podestové desky desky na konzolu bytového domu jeví závady , díky jimž dochází k popraskání dlažby a následnému protékání do suterénních prostor.

## **Návrh řešení**

### **Schodiště**

1. Vybourání degradovaných nosných zdí, nabetonování základu zdí a provedení nové izolace z modifikovaného asfaltového pasu. Odkopávky zeminy u vnitřních zdí.
2. Vyzdívka nových zdí z plných betonových cihel, místo dutinových CDm ,včetně opravy omítek z umělého kamene.
3. Osazení ventilačních žaluzií pro odvod vlhkosti z uzavřeného schodišťového prostoru.
4. Rozebrání schodišťových stupňů, uskladnění ve střeženém prostoru. Očištění a vyspravení horního povrchu desky
5. Oprava izolace dilatace u uložení desky. Rozebrání dlažby teracové podest.
6. Provedení izolace celé schodišťové železobetonové desky modifikovanými pasy nebo stěrkovou izolací Hydroseal.
7. Krycí beton na izolaci .
8. Oprava spodní části desky vč. zkorodované výztuže reprofilační maltou a nátěry na výztuž- viz foto.
9. Položení schodišťových stupňů do betonu a teracové dlažby podest.
10. Oprava a doplnění omítek schodišťových zdí
11. Úprava terénu

## **Průchod**

Odsekání dlažby , posouzení podkladní betonové mazaniny. V případě dobrého stavu, provést pouze opravu.

V případě degradovaného betonu provést vybourání a novou mazaninu pod dlažbu. Oprava spádu ploch.

Osazení dilatačních lišt

Izolace stěrková Hydroseal vč. penetrace

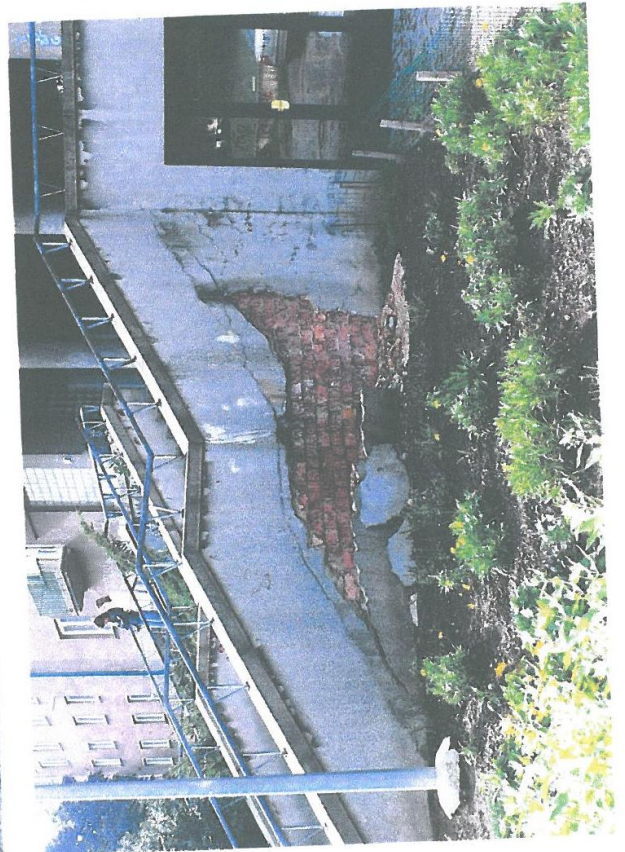
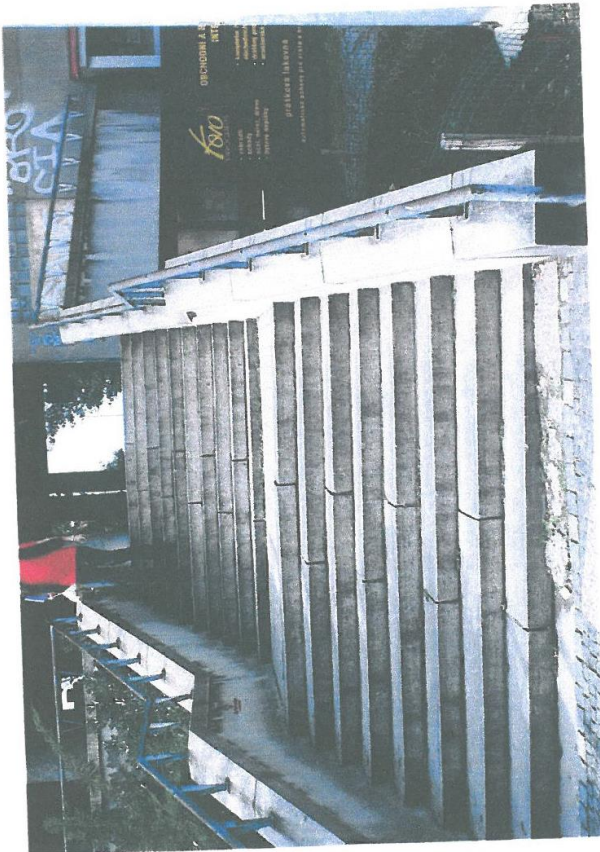
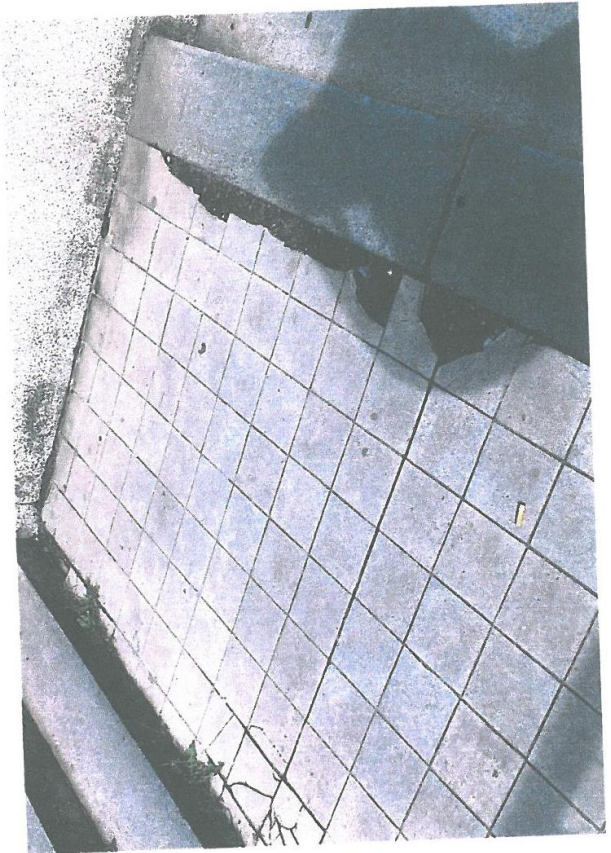
Pokládka nové dlažby slinuté Taurus vč. soklů.

## **Nutné opatření**

Vzhledem k tomu, že schodiště používá ze 70 % veřejnost, je nutno provést opravu co nejdříve. Druhou alternativou v případě nedostatku finančních prostředků pro rekonstrukci, je uzavření průchodu a schodiště pro veřejnost.



**JAROMÍR KOUBA - GERO**  
Polední 1260/8 PSČ 147 00 Praha 4  
IČO: 15939642 DIČ: CZ520602089  
tel.: 777 266 104  
e-mail: jkgero@seznam.cz (2)







## SVJ Bělocerkevská - rekonstrukce průchodu a venkovního schodiště

list č.3

Pol.	Název	Jed.	Počet	Cena/J.	Celkem
	Zednické práce				
1	Vyzdívka schodišťových zdí z betonových cihel po etapách - podchycení nosné žel. bet konst	m3	8,1	6850	55485,00
2	Provedení vyrovnávacího betonu na základovém pasu, vč. bednění	m3	1,5	2900	4350,00
3	Pomocné lešení	m2	29,5	65	1917,50
4	Vyplnění spáry zdiva pod nosnou deskou schodiště rozpínavou maltou	kpl	2	2850	5700,00
5	Spádový beton pod sliutou dlažbu PCI Pericem EBF Special - pr.tl. 5 cm	m2	152,38	685	104380,30
6	Penetrace PCI Gisoground PGM jako podklad pod spádovou mazaninu	m2	152,38	59	8990,42
7	Dodávka a montáž hydroizolační stěrky PCI Secoral 1K ve dvou vrstvách i pod stupně	m2	193,38	595	115061,10
8	Dodávka a montáž těsnící pásky PCI Pecipape pro utěsnění soklu	bm	31,5	96	3024,00
9	Dodávka a montáž těsnícího PĚ provazce pro výplň dilatací	bm	31,5	45	1417,50
10	Dodávka a montáž trvale pružného tmelu PCI Eiritan 40 k utěsnění dilatací i v dlažbě	bm	73	98	7154,00
11	Spárovací hmota PCI Nanofug Premium stříbrně šedá proti plísni, vodoodpudivá, flexibilní	m2	155,37	137	21285,69
12	Betonová mazanina pod schodišťové stupně při montáži	m3	7,5	3500	26250,00
13	Oprava nosné žel. bet. desky schodiště reprofilační maltou z obou stran	m2	98	420	41160,00
14	Montáž žulových stupňů	bm	111	1500	166500,00
15	Doplnění omítek z umělého kamene	m2	35	1390	48650,00
16	Oprava prasklin v omítkách z umělého kamene	m2	55	650	35750,00
17	Oprava spárování kamenných hlav zdiva	kpl	1	12800	12800,00
18	Nopová folie k ochraně zdí zrcadla schodiště D+M	m2	38	160	6080,00
19	Drenáž zrcadla schodiště vč. zakrytí geotextilií	bm	21	350	7350,00
20	Vytmelení spar ve styku schodišťových stupňů se stěnami	kpl	1	10800	10800,00
21	Dodávka dlažby sliuté protiskluzné RAKO obj. Taurus cena bude upřesněna dle výběru	m2	175	310	54250,00
22	Montáž dlažby Taurus 30/30 cm do tekutého lože PCI Pericol fluid	m2	152,38	645	98285,10
23	Montáž sliutého soklu Taurus 30/10cm	bm	31,5	140	4410,00
24	Odvodňovací žlaby před horní hranou schodiště, vč. svodů a průrazů	bm	19,5	1550	30225,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					871275,61



SVJ Bělocerkevská - rekonstrukce průchodu a venkovního schodiště

list č.2

Pol.	Název	Jed.	Počet	Cena/J.	Celkem
	Zemní práce				
1	Odstranění dřevin z prostoru zrcadla schodiště	ks	3	700	2100,00
2	Výkop rýh podél schodišťových zdí a podest	m3	23,28	1350	31428,00
3	Snižování terénu v zrcadle schodiště	m3	9,8	950	9310,00
4	Odvoz výkopku na skládku nakypření 1/3 vč. popl. za skládku	m3	44	380	16720,00
5	Zpětný zásyp po provedení nové folie a drenáže	m3	25	750	18750,00
					0,00
					0,00
	<b>Zemní práce celkem</b>				<b>78308,00</b>
					0,00
	<b>Bourací práce , odvoz sutí</b>				<b>0,00</b>
1	Vybourání dlažby slinuté	m2	152,38	0	0,00
2	Vybourání části poškozených betonů. Uvažováno 30% plochy	m2	45,714	0	0,00
3	Vybourání betonového lože pod schod. stupni na nosnou žel.bet.desku	m3	7,2	3500	25200,00
4	Odsekání omítky z umělého kamene na porušeném schodišťovém zdivu	m2	28	280	7840,00
5	Vybourání zdegradovaného nosného zdiva schodišťových zdí- po etapách z důvodu statiky	m3	8,1	2890	23409,00
6	Demontáž žulových schodišťových stupňů k dalšímu použití, očištění od zbytků betonu	bm	111	390	43290,00
					0,00
					0,00
	Vnitrostaveništní doprava sutí vodorovná suť 59 t    stupně 8,7t	t	45	820	36900,00
	Díto svislá	t	45	950	42750,00
	Odvoz sutí na skládku kontejner 5m3	ks	6	2700	16200,00
					0,00
	<b>Bourací práce, odvoz sutí celkem</b>				<b>0,00</b>
					<b>195589,00</b>
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00





Nebytové prostory pod schodištěm, díky nefunkční izolaci schodiště, do těchto místností zatéká.









## ZÁPIS č. 4/2016

**KMN – komise majetková a nebytových prostor**  
jednání komise KMN konané dne 25. 4. 2016  
ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v zasedačce 411a)

**Přítomni:** JUDr. Lubomír Ledl – předseda KMN  
PhDr. Olga Richterová, JUDr. Magdaléna Lukovičová, JUDr. PhDr. Oldřich Choděra, Ing.  
Michal Narovec a Mgr. Bohumil Zoufalík a pan Lukáš Rázl - členové komise KMN

**Omluvila se:** Mgr. Tereza Hauffenová (dlouhodobě omluvena)

**Hosté:** Ing. Helena Nováková CSc., paní Romana Šimová a pan Josef Klogner

**Zapsal:** Petr Stejskal

### Návrh na Program jednání:

1. Zahájení komise
2. Schválení zápisu č. 3/2016 ze dne 4.4.2016
3. Schválení programu
4. Projednání předložených materiálů oddělení  
nájemních vztahů a pohledávek
5. Projednání předložených materiálů oddělení činnosti  
vlastníka a prodeje nemovitého majetku
6. Různé
7. Závěr

### K projednávaným bodům jednání:

Zasedání KMN zahájil a vedl od 17:02 hod. předseda KMN pan JUDr. Lubomír Ledl. Komise se sešla v počtu 5ti členů, v průběhu jednání se dostavili ještě dva členové KMN a naopak dva členové v průběhu jednání odešli. KMN po celou dobu jednání byla usnášeníschopná. K přijetí

jakéhokoli stanoviska bylo však po většinu jednání nutné dosáhnout jednomyslnosti. Jednání bylo skončeno v 19:00.

**Poř. č. 5/6**

Žádost SVJ o příspěvek na opravu veřejně užívaných prostor v ulici Bělocerkevská č.o. 24 a 26 Praha 10

**Diskuse:**

**JUDr. Magdaléna Lukovičová** – zajímalo by mě, proč se tento materiál projednává v KMN. Neměl by tento materiál nejprve být projednáván v FiV?

**PhDr. Olga Richterová** – já jsem o tom také přemýšlela a došla jsem k závěru, že bychom jim mohli nabídnout zřízení věcného břemene a o schodiště se starat.

**JUDr. Lubomír Ledl** – zde zřídit věcné břemeno nelze. Ohledně jejich žádosti a předložení materiálu do KMN, proč ne, jedná se o MAJETEK a oni mají právo požádat obec Prahu 10 o příspěvek.

**JUDr. PhDr. Oldřich Choděra** – věcné břemeno se zřizuje buď s vlastnictvím k určité nemovitosti (in rem), nebo s osobou (in personam) - konkrétní osoba má právo k cizí věci. Zde by to byli všichni občané v okolí, kteří tudy chodí, což si nedovedu představit jak toto věcné břemeno zřídit.

**JUDr. Lubomír Ledl** – šlo by to vyřešit smlouvou mezi SVJ a MČ P10.

**pan Lukáš Rázl** – já to zde velmi dobře znám, narodil jsem se zde. Ano ty schody jsou v dezolátním stavu a oni se bojí, že si zde někdo přivodí úraz a bude je žalovat. V případě, že SVJ tento průchod uzavře, stane se MČ P10 terčem kritiky. To co navrhuje, má smysl, proto se přikláním k tomu, že smysluplným řešením by bylo uzavřít smlouvu a v této smlouvě bychom se domluvili na podmínkách, jak by byla poskytnuta finanční částka na opravu. Dejme tam např. podmínky, že výběrové řízení na zhotovitele bude v režii MČ P10 apod. Také doporučuji, aby se k tomu vyjádřil FiV.

**JUDr. PhDr. Oldřich Choděra** – kdysi tady existovala komise, která poskytovala peníze na opravu (údržbu) památek na území P10. Tato komise, ale již neexistuje.

**JUDr. Lubomír Ledl** – pojd'me, přijmou usnesení, které bude RMČ doporučením, aby se tímto začala zajímat a vstoupila do jednání s SVJ.

**Komise doporučuje RMČ, aby zahájila jednání s SVJ o poskytnutí finančního příspěvku k opravě schodiště a společného průchodu pod domem č.o. 24 a 26 v ulici Bělocerkevská, Praha 10 za podmínky, že následně bude s MČ P10 uzavřena smlouva zajišťující právo průchodu uvedeným objektem pro veřejnost.**

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1

Výsledek hlasování: **KOMISE NEPŘIJALA ŽÁDNÉ STANOVISKO**

(potřeba pro přijetí tohoto návrhu je nadpoloviční „PRO“ všech členů KMN, kterých je 8.

Nadpoloviční většina je tedy počet 5. „PRO“ však byli pouze 4, výsledek je tedy: KMN nepřijala žádné stanovisko)

Poř. č. 5/8

**Žádost společnosti DIPRO, spol. s r.o. o uzavření Smlouvy o právu provést stavbu – umístění provizorní komunikace v rámci akce: obnova vodovodního řádu, ul. Šalvějová, Praha 10 - Záběhlice**

JUDr. Magdaléna Lukovičová – upozorňuji, že ve smlouvě nejsou uvedeny přesné termíny dle platného zákona.

*Komise doporučuje uzavřít Smlouvu o právu provést stavbu – umístění provizorní komunikace.*

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE DOPORUČUJE UZAVŘÍT SMLOUVU O PRÁVU PROVÉST STAVBU – UMÍSTĚNÍ PROVIZORNÍ KOMUNIKACE.**

## **6. Různé**

PhDr. Olga Richterová – minule jsme se na KMN zabývali dvěma věcmi Napříště o nich žádám o informace.

*Zaprvé: informace jak vypadá situace v klubu Cíl a jednání kolem přímého pronájmu knihovně?*

*Zadruhé: usnesli jsme se, že chceme vědět, kolik má Praha 10 kotelen o které se stará, v jakém jsou stavu a jaký je do budoucna celkový pohled na tepelné hospodářství Prahy 10.*

*Žádám na příštím jednání KMN o informace u těchto dvou záležitostí.*

## **7. Závěr**

Pan předseda JUDr. Lubomír Ledl v 19:00 hod. všem přítomným poděkoval a jednání KMN ukončil.

**Zapsal dne 26.4.2016 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.**

**Schválil: JUDr. Lubomír Ledl – předseda komise majetkové a nebytových prostor.**



## Interní sdělení

Vážený pan  
Mgr. Jaroslav Novák  
Vedoucí oddělení koordinačních  
činností

odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje  
oddělení koncepce a rozvoje  
referent Ing. arch. Jiří Zákostelný / 580  
datum 25. 7. 2016  
č. j. P10-071116/2016

věc Vyjádření k žádosti o finanční příspěvek na opravu průchodu a schodiště domu v ulici  
Bělocerkevská pro SVJ v budově čp. 1299, 1301, k.ú. Vršovice

---

Vážený pane vedoucí,

na základě Vaší žádosti o stanovisko OŽD k žádosti o finanční příspěvek na opravu průchodu a schodiště domu v ulici Bělocerkevská pro SVJ v budově čp. 1299, 1301 v k.ú. Vršovice Vám sděluji následující.

Průchod budovou čp. 1299 a 1301 v k.ú. Vršovice je z urbanistického hlediska významným prvkem zajišťujícím prostupnost území v dotčené lokalitě. Z pohledu struktury zástavby a uliční sítě tvoří elementární vizuální spojnicí Jakutské ulice a ulice 28. Pluku.

Význam a účel průchodu a schodiště je zdůrazněn přechodem pro chodce přes Bělocerkevskou ulici v linii výše uvedených ulic.

**S ohledem na tyto skutečnosti považujeme za důležité zachování možnosti užívání průchodu a schodiště objektů čp. 1299, 1301 v k.ú. Vršovice pro širokou veřejnost.**

S pozdravem



**Bc. Martin Pecánek**  
vedoucí odboru životního prostředí,  
dopravy a rozvoje

## Příloha č. 8 – informace SVJ ohledně výše příspěvku

Společenství vlastníků jednotek v budově čp. 1229,1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10  
Vršovice

---

Úřad Městské části Praha 10  
Mgr. Jaroslav Novák-vedoucí  
oddělení koordinačních činností  
Vršovická 68  
101 38 P r a h a 10

V Praze dne 25. 08. 2016

**Věc: Rekonstrukce a opravy průchodu a venkovního schodiště bytových domů Bělocerkevská č.p.1299/24 a 1301/26** – doplnění podkladů a informací k uplatněné žádosti o poskytnutí pomoci a finanční prostředků k provedení zamýšlených oprav.

**Vážený pane magistře,**

výbor Společenství vlastníků jednotek v budově čp. 1229,1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10 Vršovic (dále jen „**SVJ Bělocerkevská**“) tímto navazuje na již uplatněné žádosti ze dne 12.4.2013 a 4. 4. 2016 o finanční podporu a pomoc na opravu průchodu a venkovního schodiště domů Bělocerkevská č.p. 1299/24 a 1301/26 v Praze 10. Jedná se o průchod a venkovní schodiště mezi oběma domy, které využívají nejen nájemníci – vlastníci bytových jednotek nacházejících se v těchto domech, ale zejména, a to z podstatné části (cca 80 %) široká veřejnost - zaměstnanci, studenti Lékařské fakulty, pacienti a návštěvníci Vinohradské nemocnice, pedagogové, zaměstnanci a žáci ZŠ Jakutská a její rodiče apod.

**Vážený pane magistře,**

ve shora zmíněných žádostech jsme avizovali špatný stavebně technický stav nejen nosných stavebně technických konstrukcí průchodu, ale rovněž tak podestové desky a stavebně technických konstrukcí venkovního schodiště. Tento stav je neúnosný a vyžaduje si rozsáhlé rekonstrukční práce a opravy, které budou představovat nutnost vynaložení poměrně značných finančních prostředků. Pro účely skutečného posouzení stavu průchodu domů a venkovní schodiště SVJ Bělocerkevská zadalo vypracování posudku autorizovaným technikem Jaromírem Koubou a statikem Ing. Janem Jelínkem, CSc. Na základě těchto odborných stanovisek byl zadán požadavek na vypracování položkového rozpočtu předpokládaných finančních nákladů na realizaci požadovaných a nutných oprav. Dle tohoto rozpočtu cena uvažovaných prací, použitých materiálů a dopravy, včetně DPH, byla stanovena na částku **1 583 770,- Kč**.

**Vážený pane magistře,**

výbor SVJ Bělocerkevská konstatuje, že má seriózní a vážný zájem na tom, aby průchod domů a venkovní schodiště byly zachovány a sloužily nejen obyvatelům předmětných domů, ale také i široké veřejnosti a občanům bydlícím v této lokalitě Prahy 10. Bohužel, finanční zatížení, které si vyžádá celková rekonstrukce a opravy průchodů a venkovního schodiště, je pro SVJ Bělocerkevská enormní a nesplnitelné, protože SVJ není podnikatelským subjektem a prostředky na opravy a správu domů získává pouze z fondu oprav, do kterého přispívají jeho členové – vlastníci bytových jednotek, kteří jsou z podstatné části důchodci.

**Vážený pane magistře,**

s ohledem na vše výše uvedené se výbor SVJ Bělocerkevská, v zastoupení svých členů ale také i v zájmu široké veřejnosti, která využívá předmětný průchod, obrací na Vás i na vedení Městské části Praha 10 se zdvořilou žádostí o poskytnutí finanční podpory – příspěvku a prostředků ve výši, která by odpovídala 80% předpokládaných finančních nákladů na provedení rekonstrukčních a opravných prací celého díla – již zmiňované opravy průchodu a venkovního schodiště. Zbytek – 20% předpokládaných nákladů by neslo SVJ Bělocerkevská částečně ze svých fondů a částečně zřejmě z úvěru, neboť jeho současné finanční možnosti neumožňují plné krytí tohoto předpokládaného finančního zatížení.

**Vážený pane magistře,**

výbor SVJ Bělocerkevská, jeho členové a nepochybně i široká veřejnost, kteří jsou v očekávání provedení oprav průchodu a schodiště vyslovují hluboké přesvědčení a současně i naději, že naše žádost o poskytnutí finančního příspěvku se setká nejen u Vás, ale i u vedení Městské části Praha 10 a jejího zastupitelstva s plným pochopením a vstřícným přístupem a že ji bude v plném rozsahu vyhověno, za což předem vyslovujeme upřímné a zdvořilé poděkování. Budeme usilovat o to, aby naše poděkování Městské části Prahy 10 bylo prezentováno i na „děkovné“ desce, kterou bychom umístili v průchodu obou domů.

S úctou

JUDr. Stanislav Červenec  
místopředseda SVJ Bělocerkevská

Přílohy:

- odborný posudek stavu venkovního schodiště bytového domu Bělocerkevská 1229/24, 1301/26 Praha 10 vypracovaný dne 25.3.2013 autorizovaným technikem Jaromírem Koubou;
- odborné stanovisko statika Ing Jana Jelínka, CSc. ze dne k posouzení stavu nosných konstrukcí průchodu a venkovního schodiště bytového domu Bělocerkevská č.p. 24 a 26;
- soubor fotodokumentace zachycujícího stav venkovního schodiště a průchodu domu Bělocerkevská 1229/24, 1301/26;
- položkový rozpočet předpokládaných finančních nákladů na opravu a rekonstrukci venkovního schodiště a průchodu domu Bělocerkevská 1229/24, 1301/26;



## **ZNALECKÝ POSUDEK** **č. 1895 - 44 - 2016**

**o kontrole ceny opravy schodiště a průchodu Bělocerkevská 1299/24 a 1301/26,  
katastrální území Vršovice, hlavní město Praha**



**Objednatel znaleckého posudku:**

Městská část PRAHA 10  
Vršovická 1429/68, 101 38 Praha 10

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny stavebních prací a dodávek.

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 27.9.2016 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Arch. Vladimír Soukeník  
Moravská 1779, 252 28 Černošice

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Černošicích 15.10.2016

## Obsah posudku

Obsah posudku .....	40
1. Nález.....	41
1.1. Znalecký úkol.....	41
1.2. Základní informace .....	41
1.3. Prohlídka .....	41
1.4. Podklady pro vypracování posudku .....	41
1.5. Vlastnické a evidenční údaje.....	42
1.6. Dokumentace a skutečnost.....	42
1.7. Celkový popis věci nemovité .....	42
1.8. Základní pojmy a metody ocenění .....	42
2. Posudek .....	44
2.1. Popis navržené opravy .....	44
2.2. Kontrolní položkový rozpočet.....	44
2.3. Rekapitulace dalších zjištěných poznatků a doporučení pro realizaci .....	45
3. Závěr.....	.....
4. Znalecká doložka.....	47
5. Seznam příloh.....	47

# 1. Nález

## 1.1. Znalecký úkol

Stanovení kontrolní ceny opravy schodiště a průchodu v domech Bělocerkevská 1299/24 a 1301/26 do ulice Jakutské v k.ú. Vršovice, Praha 10, v souvislosti s plánovaným finančním příspěvkem na jejich opravu.

Kontrolní cena je stanovena v cenové úrovni II/2016 (CÚ druhé poloviny roku 2016).

## 1.2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Schodiště a průchod v domech č.p. 1299 a 1301
Adresa předmětu ocenění:	Bělocerkevská 24 a 26 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice

## 1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena ve dnech 22.9. a 27.9.2016 za přítomnosti znalce, rozpočtářky a paní Kripnerové ze SVJ.

## 1.4. Podklady pro vypracování posudku

\* Objednávka Městské části Praha 10, č. OMP/1497/2016, ze dne 14.10.2016.

\* Stanovisko statika Ing. Jana Jelínka, CSc., a.i. ze dne 19.5.2011.

\* Posudek stavu venkovního schodiště bytového domů Bělocerkevská 1299/24 a 1301/26, Praha 10 zpracovaný Jaromírem Koubou ze dne 25.3.2013.

\* Cenový návrh „SVJ Bělocerkevská - rekonstrukce průchodu a venkovního schodiště“ bez uvedeného data návrhu.

\* Doplnující podklady poskytnuté oddělením koordinačních činností odboru majetkoprávního, úřadu Městské části Praha 10, včetně návrhu předkladu radě MČ Praha 10.

\* Zjištění na místě.

## 1.5. Vlastnické a evidenční údaje

Nejsou předmětem zkoumání tohoto posudku.

## 1.6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace poskytnutá objednatelem poskytuje pouze částečnou informaci zejména o základních parametrech oceňovaných stavebních prací a dodávek, neboť chybí projektová dokumentace. Dílčí informace pak byly získány šetřením při prohlídce nemovitosti.

## 1.7. Celkový popis

Předmětem znaleckého posudku je ověření výše deklarovaných nákladů stavebních prací a dodávek v souvislosti s opravou schodiště a průchodu Bělocerkevská 1299/24 a 1301/26, v k.ú. Vršovice.

## 1.8. Základní pojmy a metody ocenění

Podle definovaného znaleckého úkolu se jedná o posouzení, je-li předložený cenový návrh obvyklou cenou stavebních prací a dodávek, tedy jestli nebylo zjištěno neoprávněné nadhodnocení či podhodnocení. Definice obvyklé ceny je v tomto případě použita identicky podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění:

*„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.*

*Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.*

*Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“.*

Pro úplné komplexní posouzení nebyla předložena potřebná dokumentace. V předložených materiálech je pouze propočet, nikoliv řádný položkový rozpočet. Rovněž chybí stavební výkresy a technická zpráva. Materiál obsahuje pouze velice stručný návrh řešení. Proto je posuzován pouze orientačně soulad s uvedenými celkovými rozměry, kapacitami apod. Nikoli tedy soulad výměr u jednotlivých položek předložených rozpočtů.

***Toto posouzení vychází z předpokladu, že rozsah měrných jednotek uvedených v poskytnutém cenovém podkladu odpovídá skutečně provedeným či navrženým pracím.***

Proto je v rámci tohoto posouzení hlavní důraz kladem na to, zda jsou uváděné jednotkové ceny obvyklé.

Způsob posouzení předloženého propočtu ceny odpovídá zobecněnému odhadu cen stavebních prací a dodávek v cenové úrovni II. pololetí 2016. Kontrola je provedena s užitím software BUILDpower společnosti RTS, a.s. Rozpočtové ceny v jednotlivých softwarových aplikacích jsou považovány za obvyklé a stanoveny pro standardní stavební práce a dodávky.

Výsledné zjištění uvedené v tomto posudku odpovídá svým charakterem odbornému odhadu a to jen s určitou mírou přesnosti. Praxe je v tomto smyslu ustálena na tom, že rozdíl + či – ve výši do 10% je považován za přijatelnou toleranci obvyklé ceny. Navíc, jak již bylo uvedeno, nebyla předložena potřebná dokumentace pro úplné komplexní posouzení výkazu výměr a tím i vlastních cen stavebních prací a dodávek.

## 2. Posudek

### 2.1. Popis navržené opravy

Popis je převzat z materiálu „Posudek stavu venkovního schodiště bytového domu Bělocerkevská 1299/24, 1301/26, Praha 10“ zpracovaný Jaromírem Koubou ze dne 25.3.2013. Uveden je ve zkrácené podobě.

Oprava schodiště bude sestávat z vybourání degradovaných nosných zdí, provedení izolace nad nadbetonované základy. Vyzdívka nových zdí bude z betonových cihel. Opraveny budou vnější omítky z umělého kamene. Nově bude upraveno odvětrání uzavřených prostor pod schodištěm. Schodišťové stupně budou po vyspravení znovu použity.

Provedena bude oprava dilatací, nová izolace schodišťové desky, krycí beton, oprava desky z vnitřní (spodní) strany, položení renovovaných schodišťových stupňů a teracové dlažby podest a opravy a doplnění omítek a terénní úpravy.

Oprava průchodu započne demolicí dlažby a pravděpodobně i betonu pod ní, s tím, aby bylo dosaženo potřebného spádování plochy. Provedena bude izolace a konečně pokládka nové dlažby.

### 2.2. Kontrolní položkový rozpočet

V rámci tohoto znaleckého posudku nebylo možné přímo porovnat „Cenový návrh na opravu“ podle rozpočtářského SW. Ten není řádným položkovým rozpočtem. Neobsahuje zejména standardní popisy položek ani jejich číselné kódy (materiál dále např. neobsahuje ani jeho zpracovatele a datum jeho sestavení).

Z uvedených důvodů bylo nutné zpracovat zcela nový řádný položkový rozpočet. Byly využity rozměrové parametry jednotlivých prací podle předloženého cenového podkladu a použity položky, které odpovídají standardním postupům práce s přihlédnutím k uváděným stavebním materiálům.

Uvedená cena stavebních prací a dodávek je platná za předpokladu, že rozsah prací bude odpovídat rozsahu uvedenému v cenovém podkladu. Vzhledem k tomu, že nebyla poskytnuta řádná projektová dokumentace, bylo nutné rozměrové parametry převzít.

#### **Výsledky kontrolního ocenění**

Předložený cenový návrh na opravu uvádí celkovou cenu ve výši 1.377.191 Kč bez DPH a 1.583.769 Kč včetně DPH.

Kontrolní položkový rozpočet uvádí celkovou cenu ve výši 1.059.989 Kč bez DPH a 1.218.987 Kč včetně DPH.

## 2.3. Rekapitulace dalších zjištěných poznatků a doporučení pro realizaci

Pro informaci, zejména vzhledem k účelu tohoto znaleckého posudku, jsou stručně uvedeny další poznatky, které mají obvykle vliv na dohodnutou cenu deklarované práce.

V dále uvedených zjištěních se vychází ovšem jen z poskytnutých podkladů uvedených v úvodu tohoto posudku. Jedná se zejména o, že:

- Chybí základní zdůvodnění, proč se přistoupilo k opravě schodiště a ne k jeho vybourání až po základy a provedení nové konstrukce (s použitím žulových schodů). Podle naší zkušenosti nebývá tento postup výrazně dražší než složitá rekonstrukce a výsledkem je stavební dílo, které bude mít podstatně lepší vlastnosti a také delší životnost.
- Není informace o tom, jestli bylo či nebylo provedeno výběrové řízení na opravy, které jsou z hlediska prostředků SVJ jistě značně významné.
- Chybí projektová dokumentace, proto nebylo možné posoudit správnost použitých výměr.
- Některá navržená stavebně technická řešení (např. opravy průchodu) jsou jistě z pohledu dodavatelů materiálů doporučována (např. speciální hmota na spárování dlažby), vyžadují však precizní dodržování technologické kázně, což je obtížné na stavbě zajistit. Tyto úpravy jinak nebudou mít deklarovanou životnost, nehledě na obtížnost jejich případných oprav.
- Není patrné, co se stane se značně zkorodovaným uchycením kovového zábradlí.

Dále uvádíme doporučení pro případ, že bude akce realizována podle předloženého soupisu prací. Tato doporučení platí zejména pro SVJ a v případě poskytnutí finančního příspěvku také pro MČ.

- Zajistit nezávislý stavební dozor, který má zkušenosti s reálným užitím navržených stavebních materiálů a postupů.
- V období realizace odborně náročných stavebních prací provádět dozor prakticky trvale. Nepřipustit záměnu materiálů a předepsaných výrobních postupů.
- Nepřipustit vícepráce, zejména z důvodů odlišných výměr.

### 3. Závěr

#### *Rekapitulace*

Celková cena bez DPH podle předloženého cenového návrhu na opravu je **1.377.191 Kč**.

Celková cena bez DPH podle kontrolního položkového rozpočtu je **1.059.989 Kč**.

Celková cena podle předloženého cenového návrhu na opravu je o **29,9% vyšší**, než je cena zjištěná řádným kontrolním položkovým rozpočtem. (kontrolní cena je považována za 100%).

#### *Závěrečný výrok:*

**Na základě provedené analýzy se konstatuje, že předložený cenový návrh na opravu schodiště a průchodu v objektech Bělocerkevská 1299/24 a 1301/26 v katastrální území Vršovice s celkovou cenou ve výši 1.377.191 Kč bez DPH a 1.583.769 Kč včetně DPH,**

**není cenou obvyklou.**

Ing. Arch. Vladimír Soukeník  
Moravská 1779  
252 28 Černošice

V Černošicích 15.10.2016



## 4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.6.1977 pod č.j.Spr 1179/77 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1895 - 44 - 2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal. 18954416.

## 5. Seznam příloh

---

počet stran A4 v příloze:

Kontrolní rozpočet v CÚ II/2016	4
Ilustrativní fotodokumentace	1

## POLOŽKOVÝ ROZPOČET

<b>Rozpočet</b>	<b>01</b>	<b>Úprava dlažby průchodu a vnějšího schodiště</b>	JKSO	928.1
<b>Objekt</b>	Název objektu		SKP	
<b>01</b>	<b>Průchod mezi domy vč. vnějšího schodiště</b>		Měrná jednotka	m3
<b>Stavba</b>	Název stavby		Počet jednotek	0
<b>1622</b>	<b>BD čp.1299 a 1301, Bělocerkevská ul., Praha 10</b>		Náklady na m.j.	0
Projektant			Typ rozpočtu	
Zpracovatel projektu	0			
Objednatel				
Dodavatel			Zakázkové číslo	1622
Rozpočtoval			Počet listů	
<b>ROZPOČTOVÉ NÁKLADY</b>				
<b>Základní rozpočtové náklady</b>			<b>Ostatní rozpočtové náklady</b>	
	HSV celkem	724 878	Ztížené výrobní podmínky	0
Z	PSV celkem	299 286	Oborová přírážka	0
R	M práce celkem	0	Přesun stavebních kapacit	0
N	M dodávky celkem	0	Mimostaveništní doprava	0
ZRN celkem	1 024 144		Zařízení staveniště	20 483
			Provoz investora	15 362
HZS	0		Kompletační činnost (IČD)	0
ZRN+HZS	1 024 144		Ostatní náklady neuvedené	0
ZRN+ost.náklady+HZS	1 059 989		Ostatní náklady celkem	35 845
<b>Vypracoval</b>	<b>Za zhotovitele</b>		<b>Za objednatele</b>	
Jméno : Ing. Zdeňka Kubištová	Jméno :		Jméno : Ing. Arch. Vladimír Soukeník	
Datum : 29.9.2016	Datum :		Datum :	
Podpis :	Podpis :		Podpis :	
Základ pro DPH	15,0 %			1 059 989 Kč
DPH	15,0 %			158 998 Kč
Základ pro DPH	0,0 %			0 Kč
DPH	0,0 %			0 Kč
<b>CENA ZA OBJEKT CELKEM</b>				<b>1 218 987 Kč</b>

Poznámka :

Stavba :	1622 BD čp.1299 a 1301, Bělocerkevská ul., Praha 10	Rozpočet :	01
Objekt :	01 Průchod mezi domy vč. vnějšího schodiště	Úprava dlažby průchodu a vnějšího schod	

### REKAPITULACE STAVEBNÍCH DÍLŮ

Stavební díl	HSV	PSV	Dodávka	Montáž	HZS
1 Zemní práce	65 390	0	0	0	0
2 Základy a zvláštní zakládání	67 345	0	0	0	0
4 Vodorovné konstrukce	66 597	0	0	0	0
5 Komunikace	29 250	0	0	0	0
62 Úpravy povrchů vnější	95 640	0	0	0	0
63 Podlahy a podlahové konstrukce	205 656	0	0	0	0
94 Lešení a stavební výtahy	4 469	0	0	0	0
96 Bourání konstrukcí	53 768	0	0	0	0
97 Prorážení otvorů	23 374	0	0	0	0
99 Staveništní přesun hmot	16 671	0	0	0	0
711 Izolace proti vodě	0	125 291	0	0	0
713 Izolace tepelné	0	1 377	0	0	0
771 Podlahy z dlaždic a obklady	0	172 599	0	0	0
D96 Přesuny sutí a vybouraných hmot	96 716	0	0	0	0
<b>CELKEM OBJEKT</b>	<b>724 878</b>	<b>299 266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### VEDLEJŠÍ ROZPOČTOVÉ NÁKLADY

Název VRN	Kč	%	Základna	Kč
Ztížené výrobní podmínky	0	0,0	1 024 144	0
Oborová přírážka	0	0,0	1 024 144	0
Přesun stavebních kapacit	0	0,0	1 024 144	0
Mimostaveništní doprava	0	0,0	1 024 144	0
Zařízení staveniště	0	2,0	1 024 144	20 483
Provoz investora	0	1,5	1 024 144	15 362
Kompletační činnost (ICD)	0	0,0	1 024 144	0
Rezerva rozpočtu	0	0,0	1 024 144	0
<b>CELKEM VRN</b>				<b>35 845</b>

## Položkový rozpočet

Stavba :	1622 BD čp.1299 a 1301, Bělocerkevská ul., Praha 10	Rozpočet: 01
Objekt :	01 Průchod mezi domy vč. vnějšího schodiště	Úprava dlažby průchodu a vnějšího schodiště

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
<b>Díl: 1</b>		<b>Zemní práce</b>				
1	111212131R00	Odstranění dřevin výš.nad 1m, svah 1:5, s pařezem 3,06*6,0	m2	18,36	456,50	8 381,34
				18,36		
2	139601101R00	Ruční výkop jam, ryh a šachet v hornině tř. 1 - 2 23,28+9,8	m3	33,08	655,00	21 667,40
				33,08		
3	162201201R00	Vodorovné přemíst. výkopku nošením hor.1-4, do 10m 23,28+9,8+12	m3	45,08	225,00	10 143,00
				45,08		
4	162701105R00	Vodorovné přemístění výkopku z hor.1-4 do 10000 m 23,28+9,8-12	m3	21,08	250,00	5 270,00
				21,08		
5	162701109R00	Příplatek k vod. přemístění hor.1-4 za další 1 km (23,28+9,8-12)*10	m3	210,80	19,70	4 152,76
				210,80		
6	167101101R00	Nakládání výkopku z hor.1-4 v množství do 100 m3 23,28+9,8	m3	33,08	191,50	6 334,82
				33,08		
7	174101102R00	Zásyp ruční se ztuhnutím	m3	12,00	330,00	3 960,00
8	199000002R00	Poplatek za skládku horniny 1- 4 23,28+9,8-12	m3	21,08	260,00	5 480,80
				21,08		
	<b>Celkem za</b>	<b>1 Zemní práce</b>				<b>65 390,12</b>
<b>Díl: 2</b>		<b>Základy a zvláštní zakládání</b>				
9	212971110R00	Opláštění trativodů z geotext., do sklonu 1:2,5	m2	31,50	26,40	831,60
10	279232511R00	Postupná podezdívka základového zdiva cihlami z betonových cihel	m3	8,10	5 365,00	43 456,50
11	289902111R00	Otlučení nebo odsekání omítek stěn	m2	28,00	426,50	11 942,00
12	212810010RAD	Trativody z PVC drenážních flexibilních trubek lože štěrkokopísek a obsyp kamenivo, trubky d 160 mm	m	21,00	471,50	9 901,50
13	69366198	Geotextilie FILTEK 300 g/m2 š. 200cm 100% PP 31,5*1,15	m2	36,23	33,51	1 213,90
				36,23		
	<b>Celkem za</b>	<b>2 Základy a zvláštní zakládání</b>				<b>67 345,50</b>
<b>Díl: 4</b>		<b>Vodorovné konstrukce</b>				
14	434191421R00	Osazení stupňů kamenných na desku	m	111,00	557,00	61 827,00
15	457311116R00	Vyrovňovací beton výpíňový nebo spádový C 16/20	m3	1,50	3 180,00	4 770,00
16	58388010	Stupeň schod. plyný 150x300x1000 rovna podstupnice pouze pro přesun hmot	kus	111,00		
	<b>Celkem za</b>	<b>4 Vodorovné konstrukce</b>				<b>66 597,00</b>
<b>Díl: 5</b>		<b>Komunikace</b>				
17	597101020RAD	Žlab odvodňovací polymerbeton, zatížení B125 kN	m	19,50	1 500,00	29 250,00
	<b>Celkem za</b>	<b>5 Komunikace</b>				<b>29 250,00</b>
<b>Díl: 62</b>		<b>Úpravy povrchů vnější</b>				
18	622431451R00	Oprava omítek z uměl. kamene, opracovaných do 40 %	m2	55,00	518,00	28 490,00
19	622431469	Omítka z uměl. kamene na nových zdech	m2	35,00	1 390,00	48 650,00
20	627452159	Oprava spárování kamenných hlav zdiva převzatá položka	soubor	1,00	12 800,00	12 800,00
21	631319999	Vypínění spáry zdiva pod nosnou deskou schodiště rozplňovou maltou-převzatá položka	soubor	2,00	2 850,00	5 700,00
	<b>Celkem za</b>	<b>62 Úpravy povrchů vnější</b>				<b>95 640,00</b>
<b>Díl: 63</b>		<b>Podlahy a podlahové konstrukce</b>				
22	632419250R00	Samonivelní podlah.hmotyBASF,PCI Pericem 440 tl.50mm	m2	152,38	965,00	147 046,70
23	632477123R00	Reprofil.polymercement.maltou,tl.do10 mm+penetrace	m2	98,00	527,00	51 646,00
24	783896210R00	Penetrace betonových podkladů BASF 1x	m2	152,38	45,70	6 963,77
	<b>Celkem za</b>	<b>63 Podlahy a podlahové konstrukce</b>				<b>205 656,47</b>
<b>Díl: 94</b>		<b>Lešení a stavební výtahy</b>				
25	941955003R00	Lešení lehké pomocné, výška podlahy do 2,5 m	m2	29,50	151,50	4 469,25
	<b>Celkem za</b>	<b>94 Lešení a stavební výtahy</b>				<b>4 469,25</b>
<b>Díl: 96</b>		<b>Bourání konstrukcí</b>				

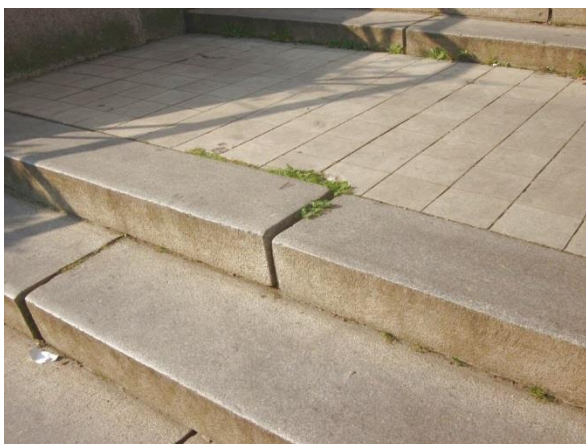
## Položkový rozpočet

Stavba :	1622 BD čp.1299 a 1301, Bělocerkevská ul., Praha 10	Rozpočet: 01
Objekt :	01 Průchod mezi domy vč. vnějšího schodiště	Úprava dlažby průchodu a vnějšího schodiště

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
26	962032432R00	Bourání zdiva z dutých cihel nebo tvárnice na MVC	m3	8,10	528,00	4 276,80
27	963022819R00	Bourání kamenných schodišťových stupňů	m	111,00	74,40	8 258,40
28	965042141RT1	Bourání mazanin betonových tl. 10 cm, nad 4 m2 ručně tl. mazaniny 5 - 8 cm	m3	12,19	2 610,00	31 816,94
		152,38*0,08		12,19		
29	965081713RT1	Bourání dlažeb keramických tl.10 mm, nad 1 m2 ručně, dlaždice keramické	m2	145,78	60,10	8 761,38
		152,38-6,6		145,78		
30	965081813RT1	Bourání dlažeb terac.,čedič. tl.do 30 mm, nad 1 m2 ručně, dlaždice teracové	m2	6,60	99,20	654,72
		<b>Celkem za 96 Bourání konstrukcí</b>				<b>53 768,24</b>
<b>Díl: 97</b>		<b>Prorážení otvorů</b>				
31	975011221R00	Podpěr.dřevení zákl.zdiva do 2m tl.zdi 45 cm do 1m	m	6,00	1 777,00	10 662,00
32	975011231R00	Podpěr.dřevení zákl.zdiva do 2m tl.zdi 45 cm do 3m	m	6,00	1 658,00	9 948,00
33	979024441R00	Očištění vybour. kamenných stupňů	m	111,00	24,90	2 763,90
		<b>Celkem za 97 Prorážení otvorů</b>				<b>23 373,90</b>
<b>Díl: 99</b>		<b>Staveništní přesun hmot</b>				
34	999281105R00	Přesun hmot pro opravy a údržbu do výšky 6 m	t	60,84	274,00	16 670,88
		<b>Celkem za 99 Staveništní přesun hmot</b>				<b>16 670,88</b>
<b>Díl: 711</b>		<b>Izolace proti vodě</b>				
35	711404111R00	Stěrková izolace BASF,PCI Seccoral 1K	m2	193,38	545,00	105 392,10
36	711404123R00	Páska BASF, PCI Peotape ® Objekt modrá dl. 50 m	m	31,50	136,00	4 284,00
37	711482011RZ1	izolační systém fólii Platon, svisle včetně dodávky fólie Platon PS, listy a doplnků	m2	38,00	244,00	9 272,00
38	711791183R00	Provedení detailů spár, vod. impregn. provazci	m	31,50	57,60	1 814,40
39	998711201R00	Přesun hmot pro izolace proti vodě, výšky do 6 m	%	1 207,63	3,75	4 528,59
		<b>Celkem za 711 Izolace proti vodě</b>				<b>125 291,09</b>
<b>Díl: 713</b>		<b>Izolace tepelné</b>				
40	713391192R00	Těsnění spojů trvale plastickým tmelem	m	73,00	18,50	1 350,50
41	998713201R00	Přesun hmot pro izolace tepelné, výšky do 6 m	%	13,51	1,95	26,33
		<b>Celkem za 713 Izolace tepelné</b>				<b>1 376,83</b>
<b>Díl: 771</b>		<b>Podlahy z dlaždic a obklady</b>				
42	771101210RT3	Penetrace podkladu pod dlažby penetrační nátěr weber.haft rapid	m2	152,38	50,30	7 664,71
43	771471014R00	Obklad soklíků keram.rovných do MC,20x10, H 10 cm	m	31,50	89,40	2 816,10
44	771479001R00	Řezání dlaždic keramických pro soklíky	m	31,50	72,90	2 296,35
45	771775109RU2	Montáž podlah keram.vnější, hladké, tmeř, 30x30 cm lep.PCI Pericol ZL, spár.PCI Pericolor Flex, BASF	m2	152,38	452,50	68 951,95
46	597642031	Dlažba Taurus Granit protiskluz. SB 300x300x9 mm	m2	175,00	462,55	80 946,25
47	998771201R00	Přesun hmot pro podlahy z dlaždic, výšky do 6 m	%	1 626,75	6,10	9 923,20
		<b>Celkem za 771 Podlahy z dlaždic a obklady</b>				<b>172 598,56</b>
<b>Díl: D96</b>		<b>Přesuny sutí a vybouraných hmot</b>				
48	979011111R00	Svislá doprava sutí a vybour. hmot za 2.NP a 1.PP	t	21,40	256,00	5 479,68
49	979081111R00	Odvoz sutí a vybour. hmot na skládku do 1 km	t	42,81	174,50	7 470,34
50	979081121R00	Příplatek k odvozu za každý další 1 km	t	1 241,49	15,00	18 622,34
51	979082111R00	Vnitrostaveništní doprava sutí do 10 m	t	42,81	222,50	9 525,22
52	979082121R00	Příplatek k vnitrost. dopravě sutí za dalších 5 m	t	171,24	24,80	4 246,75
53	979990102R00	Poplatek za skládku sutí - směs	t	42,81	1 200,00	51 371,98
		<b>Celkem za D96 Přesuny sutí a vybouraných hmot</b>				<b>96 716,31</b>

# Ilustrativní fotodokumentace

## Průchod a schodiště Bělocerkevská 1299/24 a 1301/26, Vršovice, Praha 10



## ZÁPIS

### Z JEDNÁNÍ SE ZÁSTUPCEM SVJ BĚLOCERKEVSKÁ 1299, 1301

Strany jednání:

Úřad městské části Praha 10 – zastoupen Ing. Helenou Novákovou, CSc.,  
Ing. Jiřím Procházkou a Petrem Stejskalem

Společenství vlastníků jednotek v budově

Čp. 1299,1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10 – zastoupeno předsedou SVJ  
IČ: 28898419 JUDr. Stanislavem Červencem,

(dále jen „SVJ“)

Den a místo jednání - 18. 1. 2017, kancelář A 317 Úřad městské části Praha 10

- Jednání bylo svoláno z iniciativy Městské části Praha 10, a to za účelem získání a doplnění relevantních informací a podkladů vztahujících se k žádosti SVJ Bělocerkevská ve věci „rekonstrukce a opravy průchodu a venkovního schodiště“.
- Zástupce SVJ JUDr. Stanislav Červenec potvrdil, že SVJ akceptuje částku na opravu průchodu a venkovního schodiště ve výši 1.059.989,- Kč (bez DPH) ke které dospěl Ing. Arch. Vladimír Soukeník ve svém Znaleckém posudku č. 1895–44–2016, který vypracoval na objednávku Městské části Praha 10.
- JUDr. Stanislav Červenec dále sdělil, že SVJ od r. 2016 splácí úvěr ve výši 6 147 000,- Kč, který je úročen sazbou 0,75 % p.a. Úvěr byl SVJ poskytnut na celkovou rekonstrukci a zateplení obou domů, včetně generální opravy střechy domu, která byla již ve velmi špatném stavu. Rekonstrukce již proběhla a SVJ od 15.1.2016 započalo s pravidelnými splátkami úvěru ve výši 77 879,- Kč měsíčně. Splátkový kalendář úvěru je rozložen na období od r. 2016 do 30.9.2022.
- JUDr. Červenec dále uvedl, že SVJ má dva zdroje příjmů, a to:
  - a) finanční příspěvky vlastníků bytových jednotek do fondu oprav, přičemž SVJ je značně limitováno v možnostech navýšení těchto příspěvků, protože cca 80 % vlastníků bytových jednotek tvoří lidé přestáří – v pokročilém věku (80 let a více), u kterých je jediným příjmem jejich starobní důchod;

b) nájem z nebytových prostor, které se nacházejí v přízemí domů, které využívá jako nájemce Autoškola a firma Hogo Fogo, s.r.o - vietnamský prodejce potravin a smíšeného zboží. Pronájem, resp. výnos z pronájmu tohoto prostoru je v současné době, a také i do budoucna značně nejistý a nepravidelný, protože v těsné blízkosti se nachází prodejna TESCO, což způsobuje, že nájemce dosahuje nízké tržby – výnosy, a opakovaně žádal o snížení sjednaného nájemného. Aby SVJ zajistilo příjem z pronájmu těchto prostor i pro rok 2017, snížilo nájemné pro tento rok o 15 %. Pokud by nedošlo k této dohodě, firma Hogo Fogo, s.r.o by podala výpověď nájemní smlouvy a pronájem prostor by skončil měsícem únor 2017. Nutno dodat, že za poslední tři roky došlo ke značné fluktuaci – obměně nájemců, protože tito nejsou schopni sjednané finanční závazky řádně a pravidelně plnit. SVJ je proto nuceno přistoupit v letošním roce k soudnímu vymáhání dlužného nájemného. Nutno zdůraznit, že „výnos“ – příjem z pronájmu nebytových prostor není příjmem SVJ, ale příjmem členů SVJ, kteří mají spoluvlastnický podíl na těchto prostorách, a proto se tento výnos – po úhradách všech služeb spojených s provozem těchto prostor – dělí mezi tyto spoluvlastníky, což činí částku v rozpětí od 5 až 7 tis. Kč ročně, a to v závislosti na velikosti spoluvlastnického podílu každého člena SVJ.

- Dle JUDr. Stanislava Červenec uvedl, že pro SVJ je reálné, a to s ohledem na výše uvedený stav, možnosti a zdroje SVJ, aby se SVJ podílelo na nákladech na výše uvedené opravy nejvýše částkou odpovídající 30 % z předpokládaných nákladů, a to tak, aby tento příspěvek byl pro SVJ rozložen na pravidelné splátky. SVJ by uvítalo a vysoce ocenilo, kdyby jeho 30 % (cca 317.997,- + DPH) podíl na úhradě vzniklých nákladů byl rozložen do splátkového kalendáře v trvání 3 let, a to v měsíčních splátkách ve výši 8 833,- Kč + DPH.
- Ohledně samotné rekonstrukce je SVJ dle JUDr. Stanislava Červenec schopno učinit potřebné výběrové řízení na firmu, která provede rekonstrukci (nebude-li toto zajišťovat městská část Praha 10) a zajistit dohled – stavební dozor nad průběhem samotné rekonstrukce po celou její dobu, a to ve spolupráci se zástupcem Městské části Praha 10, která by si mohla zajistit vlastní stavební dozor.
- JUDr. Stanislav Červenec poděkoval za vstřícné jednání ze strany městské části Praha 10 a ocenil, že i když městská část Praha 10 není vlastníkem (ani podílově) nemovitosti v ul. Bělocerkevská čp. 1299, 1301 Praha 10, včetně přilehlého venkovního schodiště, není jí lhostejný jeho současný havarijný stav a také i průchodu domů, který vede na schodiště a je ochotná se na opravě podílet. Dodal, že průchod domů a venkovní schodiště využívá široká veřejnost a děti, jako přístupové cesty do blízké základní školy, do areálu Fakultní vinohradské nemocnice a obyvatelé domů nacházejících se v přilehlých ulicích, jako přístupové cesty k blízkým autobusovým spojmům – MHD.
- Dále JUDr. Stanislav Červenec upozornil na další potřebnou opravu objektů – stavby bývalé kotelny – „uhelny“, který je stavebně napojen na dům čp. 1301. Nutnost opravy tohoto objektu je vyvolaná zatékáním dešťové vody z ploché střechy tohoto objektu

na boční zeď domu čp. 1301, čím dochází k trvalému poškození tohoto domu. JUDr. Červenec dodal, že tuto záležitost bude dnešního dne řešit a projednávat se zástupcem Městské části Praha 10, který má na starosti tepelné hospodářství a věří, že se setká se vstřícným a racionálním přístupem a problém bude v dohledné době vyřešen k oboustranné spokojenosti. Dodal, že nechce toto jednání zatěžovat tímto problémem, když objekt bývalé kotelny spadá zřejmě do referátu jiného pracoviště Úřadu městské části Prahy 10.

Nikdo ze zúčastněných neměl již žádné otázky, a proto bylo jednání ukončeno s tím, že zápis bude zaslán k odsouhlasení a podpisu JUDr. Stanislavu Červenci a po podpisu také Ing. Procházkovi na OŽD.

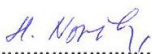
V Praze dne 19. 1. 2017

Zapsal: Petr Stejskal



.....  
Petr Stejskal

Se zápisem souhlasí:



.....  
Ing. Helena Nováková CSc.



.....  
JUDr. Stanislav Červenec

# Příloha č. 11 - sdělení OST Praha 10 k žádosti o vyjádření se k případnému uzavření schodiště.



**Městská  
část  
Praha 10**

*Mgr. Novák*



Úřad městské části Praha 10  
Odbor stavební

Spis. zn.: OST 018165/2017/Ra  
Č.j.: P10-022016/2017  
Vyřizuje: Ing. Rafflová  
Telefon: 267 093 376

V Praze, dne 23.2.2017

## SDĚLENÍ

Městská část Praha 10 - odbor stavební Úřadu městské části Praha 10, jako stavební úřad podle § 13 odst. 1 písm. c/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů obdržel dne 15.2.2017 od

**Městská část Praha 10, zastoupená Odborem majetkoprávním ÚMČ Praha 10, IČO 00063941, Vršovická č.p. 1429/68, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101**

žádost o vyjádření se k případnému uzavření průchodu domem v ulici Bělocerkevská. K uvedenému odboru stavební uvádí následující:

**Obecný stavební úřad nevydává předběžná vyjádření k realizaci stavby, k vydání předběžného vyjádření není příslušný. Stavební úřad rozhoduje v souladu se stavebním zákonem o konkrétním záměru na základě podané žádosti stavebníka, k navrženým projektům nebo variantám není oprávněn se vyjadřovat a své rozhodování předjímat.**

K dané stavbě uvádíme, že bytový dům, a to sekce č.p. 1299 a 1301 v k.ú. Vršovice, na adrese Bělocerkevská 24 a 26, Praha 10, byl povolen v roce 1958 v rámci projektu na stavbu 7 bytových domů, a to povolením č.j. 13/výst.-511-p1431-1438 ze dne 30.1.01958. Tyto sekce jsou navzájem propojeny. Povolení k užívání pro uvedené sekce č.p. 1299 a 1301 bylo vydáno samostatně pod č.j. 10/výst.-D11/d 1299, 1301 ze dne 9.8.1960, s nabytím právní moci dne 30.9.1960. Sekce č.p. 1299 a 1301 bytového domu byly od prvopočátku povoleny s průjezdem (průchodem) o celkové šíři 9,3m (s 6 sloupy v průchodu ve dvou řadách) a dvouramenným schodištěm na východní straně, do ulice Volyňská, vše dnes na pozemcích č. parc. 1433/3 (sekce č.p. 1301 včetně ½ průchodu v úrovni 1.NP), 1432/1 (sekce č.p. 1299 včetně ½ průchodu v úrovni 1.NP), 1432/11 (podesta schodiště) a 1431/7 (ramena schodišť) v k.ú. Vršovice. V roce 1997 bylo povoleno zúžení průchodu na šířku 3,0 m v půdorysu stavby, a to z důvodu zabezpečení vstupů do sekcí č.p. 1299 a 1301 v k.ú. Vršovice, sdělením zn. 1215/97/Hr-d.1299,1301 ze dne 21.5.1997.

Pokud by vlastník stavby žádal o uzavření průchodu, jednalo by se s největší pravděpodobností o stavební úpravu se změnou vzhledu stavby, který by vyžadovala stavební povolení. Nelze vyloučit i územní souhlas

Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10  
Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha 10  
IČ: 00063941  
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. 19-2000733369/0800

Úřední hodiny:  
Pondělí 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30  
Středa 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30

tel.: 267093477

<http://www.praha10.cz>  
e-mail: [posta@praha10.cz](mailto:posta@praha10.cz)

a stavební povolení apod. Podmínky nelze dopředu stanovit, neboť stavební úřad koná na základě žádosti stavebníka o stavební záměr a daný záměr vyvozuje podklady a doklady požadované ve stavebním řízení.

Dle výše uvedených povolení se jedná o přístup k sekcím č.p. 1299 a 1301 bytového domu a o průchod východním směrem do ulice Volyňská. Vydaná rozhodnutí neuvádí, zda se jedná o veřejný či neveřejný průchod, z kontextu projektové dokumentace se dá vyvodit, že by se mohlo jednat o veřejný průchod. K určení typu komunikace je v pochybnostech příslušný odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje ÚMČ Praha 10.

Ve věci údržby platí ust. § 154 stavebního zákona, kde v odst. 1) je uvedeno, že „*Vlastník stavby je povinen a) udržovat stavbu podle § 3 odst. 4 po celou dobu její existence...*“ a ust. § 3 v odst. 4) uvádí „*Údržbou stavby se rozumějí práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její uživatelnost.*“ Nedodržení tohoto ust. je porušením stavebního zákona.

V současné době ve výpisu z katastru nemovitosti na listu vlastnictví č. 7287 v k.ú. Vršovice není uvedeno žádné omezení vlastnického práva, např. služebnost týkající se průchodu. Je třeba uvést, že i posouzení uvedené otázky, ve věci způsobu obrany proti uzavření průchodu, nespadá do kompetence stavebního úřadu.

otisk úředního razítka

Ing. Dana Rafflová  
vedoucí odboru stavebního

**Obdrží:**

1. Městská část Praha 10, zastoupená Odborem majetkoprávním ÚMČ Praha 10, Vršovická č.p. 1429/68, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101 – p. Stejskal  
ostatní (na vědomí)
2. spis OST, Vršovická č.p. 1429/68, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101

**ZÁPIS č. 2**

**Z JEDNÁNÍ SE ZÁSTUPCEM SVJ BĚLOCERKEVSKÁ 1299, 1301**

Strany jednání:

**Úřad městské části Praha 10** – zastoupen Ing. Helenou Novákovou a  
Petrem Stejskalem

(dále jen zástupci MČ P10)

**Společenství vlastníků jednotek v budově**

**čp. 1299,1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10** – zastoupeno předsedou SVJ  
IČ: 28898419 JUDr. Stanislavem Červencem,

(dále jen „SVJ Bělocerkevská“)

**Den a místo jednání** - 29. 3. 2017, kancelář A 317 Úřad městské části Praha 10

- Jednání bylo svoláno z iniciativy Městské části Praha 10, a to za účelem upřesnění si jednotlivých návrhů a možných řešení vztahujících se k žádosti SVJ Bělocerkevská ve věci „*rekonstrukce a opravy průchodu a venkovního schodiště*“.
- Zástupce SVJ JUDr. Stanislav Červenec opětovně potvrdil, že si cení vstřícného jednání ze strany městské části Praha 10.
- Zástupci MČ P10 přednesli návrh, kterým by se upravil původně navrhovaný poměr jednotlivých stran na opravách a to tak, že by obě strany financovaly opravu ve výši 50%, přičemž by městská část uhradila na začátku celých 100% a SVJ Bělocerkevská by podíl 50% splácelo městské části Praze 10 po dokončení opravy.
- Zástupce SVJ JUDr. Stanislav Červenec upozornil na skutečnost, že průchod domem využívají především občané bydlící v okolí, kteří ho používají na trase k zastávce MHD. Místní, tedy spoluhlavitel domu jej využívají pouze tím, že zde bydlí. Poměrově je tedy využívání průchodu výrazně na straně okolních obyvatel. Z těchto důvodů je původní návrh na opravu v poměru 70% městská část Praha 10 a 30% SVJ Bělocerkevská v pořádku a z pohledu pro SVJ akceptovatelné.
- Zástupci MČ P10 dále přednesli návrh, jestli by nebylo možné oddělit schodiště a průchod od domu, tedy změnu v Prohlášení vlastníka a takto oddělený prostor bezúplatně převést na městskou část Praha 10, která jako vlastník tohoto prostoru by se o tento prostor starala a opravovala jej.
- Zástupce SVJ JUDr. Stanislav Červenec uvedl, že se jedná o společné prostory domu, ze kterých se nedá vyčlenit bytová/nebytová jednotka, která jako jediná se dle zákona dá

převádět. Možné by zřejmě bylo oddělit od domu pouze schodiště společně s pozemkem pod schodištěm (odděleno GP) a toto schodiště s pozemkem pod schodištěm převést za symbolickou částku 1,-Kč na městskou část Praha 10 a na zbylou část – průchod, zřídit ve prospěch městské části Praha 10 věcné břemeno (služebnost) práva průchodu a stezky. Městská část Praha 10 by tímto řešením – smluvně zřízeným břemenem (služebností) zajistila veřejné užívání pro občany Prahy 10 a zároveň by mohla průchod a schodiště (schodiště by měla ve vlastnictví) kdykoliv podle potřeby udržovat a případně i opravovat. JUDr. Červenec předpokládá, že i věcné břemeno (služebnost) by byla zpoplatněna symbolicky např. 1.000,-Kč a že dle nového zákona o dani z příjmů z prodeje nemovitostí by městská část Praha 10 (jakožto kupující) uhradila 4% daň z prodeje schodiště a pozemku pod schodištěm. Hodnota schodiště a pozemku pod schodištěm by byla vyčíslena Znaleckým posudkem (kupní cena by byla symbolická 1,-Kč).

- Dále zástupce SVJ JUDr. Stanislav Červenec nastínil možnost, že schodiště by se nemuselo opravovat do podoby jakou má nyní, ale že by se mohlo postavit schodiště nové, ne tak mohutné – dvouramenné, ale pouze jednoramenné, které by vedlo stávající prostřední části současného stavebního řešení schodiště, přičemž by nové schodiště bylo řešeno – koncipováno kovových konstrukci z materiálu určeného pro venkovní užívání s jeho zastřešením a bezbariérovým přístupem. Toto schodiště by bylo jistě levnější než oprava stávajícího velmi mohutného, otevřeného (nekrytého) a stavebně technicky náročného schodiště, u kterého by chyběl bezbariérový přístup. Rekonstrukce schodiště do současné podoby by neměla do budoucna požadovaný efekt, protože schodiště v tomto řešení by bylo nadále vystavováno povětrnostním vlivům, v důsledku čehož by se s odstupem několika málo let začaly objevovat stejné problémy, jako byly ty, v důsledku kterých se schodiště nachází v současném stavu.
- Pan JUDr. Červenec uvedl i další variantu a to, že pokud by schodiště s pozemkem pod schodištěm nešlo z technických důvodů oddělit od domu, je zde možnost zřídit věcné břemeno (služebnost) právo průchodu a stezky na schodiště a průchod domem pro městskou část Praha 10 jakožto oprávněného. Schodiště a průchod by tak zůstal v majetku SVJ Bělocerkevská jakožto povinného. Zřízení věcného břemen (služebnosti) by bylo za symbolickou částku 1.000,-Kč.
- Obě strany se shodly, že pro další jednání a rozhodování v této věci se nabízejí tyto čtyři varianty:
  1. Varianta spolufinancování v poměru 70% městská část Praha 10 a 30% SVJ Bělocerkevská, kde dle minulého zápisu by městská část Praha 10 na začátku uhradila celou částku a po dokončení opravy by SVJ Bělocerkevská splácelo podíl ve výši 30% po dobu 3let. Za tímto účelem by byla zřízena Dotační smlouva, ve které by byly popsány veškeré podmínky a povinnosti obou stran.

2. Varianta spolufinancování v poměru 70% - 30% tak jak je uvedeno ve variantě č. 1, ale se záměrem vybudovat zcela nové levnější schodiště, které by bylo zastřešené, s bezbariérovým přístupem.
  3. Varianta s oddělením schodiště a pozemku pod schodištěm z majetku SVJ Bělocerkevská a převodem (Kupní, nebo Darovací smlouvou) městské části Praha 10 za symbolickou 1,-Kč s tím, že městská část Praha 10 by dle zákona uhradila 4% daň z prodeje/darování a dále uhradila Znalecký posudek, kterým by byla vyčíslena cena převáděných/prodáváných nemovitostí. Celková oprava schodiště by pak byla na městské části Praha 10 bez účasti SVJ Bělocerkevská. Podmínkou této varianty je, že SVJ Bělocerkevská by muselo zajistit souhlas všech spoluvlastníků SVJ k tomuto rozdělení a břemeni.
  4. Varianta zřízení věcného břemene (služebnosti) práva průchodu a stezky na nemovitost SVJ Bělocerkevská, tedy jak na schodiště, tak i na průchod domem, bez oddělování schodiště a pozemku pod schodištěm. Tímto by městská část jako strana oprávněná získala právo (služebnost) tento průchod a schodiště užívat a tím umožnila občanům Prahy 10 bydlícím v okolí domu a užívajícím tento průchod při cestě na zastávku MHD, bezproblémové užívání tohoto průchodu. Celkové náklady na opravu schodiště a průchodu by u této varianty hradila městská část Praha 10. SVJ Bělocerkevská by muselo zajistit souhlas všech spoluvlastníků SVJ k tomuto břemeni.
- Zástupce SVJ JUDr. Stanislav Červenec prohlásil, že si je vědom náročnosti shánění podpisů všech spolumajitelů, pokud by byla zvolena varianta 3, nebo 4. Ze své pozice předsedy výboru SVJ Bělocerkevská, si je ale jistý, že všechny podpisy od všech spoluvlastníků zajistí.
  - Nikdo ze zúčastněných neměl již žádné otázky, a proto bylo jednání ukončeno s tím, že zápis bude zaslán k odsouhlasení a podpisu JUDr. Stanislavu Červencovi.

V Praze dne 29. 3. 2017

Zapsal: Petr Stejskal

  
.....  
Petr Stejskal

Se zápisem souhlasí:

  
.....

Ing. Helena Nováková CSc.

  
.....

JUDr. Stanislav Červenec

## Z Á P I S

### ze schůze shromáždění Společenství vlastníků jednotek v budově č.p. 1299, 1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10 Vršovice

Schůze shromáždění Společenství vlastníků jednotek v budově č.p. 1299, 1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10 Vršovice (dále jen „SVJ“) byla svolána výborem SVJ písemnou pozvánkou ze dne 30. května 2017, která byla společně se schváleným programem jednání vyvěšena na nástěnkách umístěných ve vchodu obou domů.

**Datum konání schůze:** 27. června 2017

**Místo:** 1. suterén domu Bělocerkevská 1301

#### **Program schůze:**

- 1) Zahájení schůze a volba orgánů schůze
- 2) Zpráva o činnosti výboru SVJ a správě domů
- 3) Schválení účetní závěrky za r. 2016
- 4) Schválení rozpočtu pro rok 2017
- 5) Schválení druhů služeb a výše záloh na jejich úhradu a způsobu rozúčtování cen služeb na bytové jednotky
- 6) Doplnující volba členů výboru a volba náhradníků výboru SVJ
- 7) Schválení náhrady nákladů a odměn členů výboru SVJ pro rok 2017 a následně
- 8) Různé a závěr

#### **Přítomní:**

**Hosté** – nikdo

**Členové SVJ** – dle prezenční listiny s celkovým počtem hlasů 63,94 % ze všech členů společenství, což představuje 1 412 124 spoluvlastnických podílů z celkového počtu spoluvlastnických podílů 2 208 536.

#### **Průběh schůze shromáždění SVJ:**

##### **K bodu 1. programu: Zahájení a volba orgánů schůze**

Jednání schůze shromáždění SVJ zahájil předseda výboru SVJ JUDr. Stanislav Červenec v 18:15 hod., který přivítal přítomné a po sečtení hlasů dle prezenční

nájemného o 15 % pro první pololetí r. 2017 docíleno zpětvzetí výpovědi a pokračování této firmy v nájemním vztahu i po datu 30. 6. 2017.

Předsedající schůze dále informoval o zjištěných nedostatcích na úseku vedení evidence členů SVJ a o přijatých opatřeních, které výbor provedl k sjednání nápravy na tomto úseku činnosti SVJ. Doplnil, že cca 20 % členů SVJ dosud nevyplnilo rozdané dotazníky s požadovanými údaji k jednotlivým bytovým jednotkám. Tento stav ztěžuje práci výboru a neumožňuje vyplácet přeplatky na službách a výnosy z pronájmu nebytových prostor, protože výbor SVJ nemá relevantní a ověřené údaje o adresátech těchto výnosů a o jejich bankovních účtech.

**c) Rekonstrukci průchodu, venkovních schodů a budovy bývalé „uhelny“:**

Předsedající schůze uvedl, že v této záležitosti bylo opakovaně jednáno s Městskou částí (MČ) Praha 10 o podílení se na nákladech spojených s opravou a rekonstrukcí průchodu domů a venkovních schodů. Byly vypracovány dva znalecké posudky, dle kterých tyto náklady činí částku cca 1,2 mil. Kč, a to dle znaleckého posudku předloženého MČ Praha 10 a částku cca 1,5 mil. Kč, která byla stanovená odborným posudkem zadaným SVJ.

Předsedající konstatoval, že z početných uvažovaných variantních řešení přicházejí do úvahy dvě varianty řešení, a to:

1. varianta – dle které by se SVJ podílelo na celkových nákladech na rekonstrukci v podílu 30 % a MČ Praha 10 v podílu 70 %, přičemž by úhrada podílu SVJ byla rozložena do splátek v trvání tří let;
2. varianta – dle které náklady na rekonstrukci průchodu a venkovních schodů by v plném rozsahu nesla MČ Praha 10, ve prospěch které by bylo zřízeno právo služebnosti – věcného břemene – používání průchodu pro veřejnost, a to za symbolickou cenu tohoto věcného břemene ve výši 1.000 Kč a SVJ by přispělo MČ Praha 10 částkou odpovídající 30 % vynaložených nákladů, přičemž následná odpovědnost za údržbu a případné opravy rekonstruovaných prostor a schodiště by nesla do budoucna MČ Praha 10 ze svých prostředků. K této variantě řešení předsedající schůze dodal, že bude nutné zajistit podpisy všech vlastníků bytových jednotek pro uzavření smlouvy o zřízení práva služebnosti, což nebude jednoduché, a to s ohledem na to, že řada vlastníků bytových jednotek byty pronajímá a někteří se ani v ČR trvale nezdržují.

Předsedající schůze informoval, že SVJ musí sdělit své definitivní stanovisko k případné akceptaci k výše uvedeným variantním řešení do 31.7.2017.

Ke stavu řešení situace bývalé „uhelny“ předsedající schůze doplnil, že v současné době jsou zpracovávány studie zadané MČ Praha 10, které by měly vyčíslit náklady

na případnou rekonstrukci, nebo úplnou sanaci této budovy. V 1. polovině června 2017 MČ Praha 10 tyto studie ještě neměla k dispozici.

Předsedající doplnil, že s ohledem na zatékání dešťové vody z této budovy do obvodové zdi domu č.p. 1301 je nutné, aby se tento stav prioritně řešil a aby nadále nedocházelo k poškození budovy domu ve vlastnictví SVJ. Proto navrhl, aby shromáždění SVJ pověřilo jeho předsedu projednat s odpovědnými zástupci MČ Praha 10 instalaci okapových žlabů z dílčí střechy „uhelny“ a její napojení na stávající svodovou dešťovou kanalizaci, přičemž by tyto náklady hradilo SVJ a následně by uplatnil požadavek na jejich proplacení MČ Praha 10, a to na základě předem sjednané písemné dohody.

Po výše uvedených doplňujících informací předsedajícího schůze byla zahájena **diskuse** k předložené zprávě o činnosti výboru SVJ. Do diskuse se přihlásili:

Paní Marcela Dvořáková - uvedla, že nesouhlasí s tím, aby pro řešení rekonstrukce průchodu a venkovních schodů byla přijata varianta zřízení věcného břemene, protože ona sama má velmi špatné zkušenosti s věcným břemenem a navíc, pokud by toto věcné břemeno bylo sjednáno, pak by to znamenalo, že vlastníci bytových jednotek by byli omezení při jejich případném vlastnickém převodu na jiné osoby. K tomuto vystoupení paní Dvořákové zaujal stanovisko předsedající schůze, který uvedl, že paní Dvořáková zřejmě nepochopila správně jednak podstatu tohoto právního institutu – práva služebnosti, a proto ji v tomto ohledu podal vysvětlující informace, přičemž zdůraznil, že uvažované smluvně sjednané právo služebnosti – právo průchodu a chůze ve prospěch MČ Praha 10 (veřejnosti) by v žádném případě nelimitovalo vlastníky bytových jednotek při případném vlastnickém převodu těchto jednotek, protože není zřizováno k těmto jednotkám, ale bylo by zřizováno ke společným prostorám a k venkovním schodům, ke kterým se vážou vlastnické podíly všech členů SVJ. Z tohoto důvodu je proto vznesen i požadavek, aby smlouvu o zřízení práva této služebnosti podepsali všichni členové SVJ.

Paní MUDr. Blanka Kalvachová - uvedla, že nesouhlasí s uvažovaným postupem, kdy by SVJ hradilo dopředu náklady na svod dešťové vody z budovy „uhelny“,

protože SVJ nemůže mít záruku v tom, že MČ Praha 10 by tyto náklady poté uhradila. Paní Kalvachová žádný jiný konkrétní postup řešení tohoto stavu nenavrhla.

Předsedající schůze k příspěvku MUDr. Kalvachové uvedl, že obavy z neuhrazení vynaložené částky na toto řešení ze strany MČ Praha 10 jsou neopodstatněné, protože výbor SVJ by si takový postup zajistil příslušnou písemnou dohodou, jejíž plnění by bylo vynutitelné případnou žalobou, pokud by MČ Praha 10 dohodu nenaplnila. Dodal, že zatím se v jednáních se zástupci MČ Praha 10 setkal s velmi vstřícným a korektním přístupem a proto nemá důvod pochybovat o tom, že MČ Praha 10 nedodrží vše, co bude dohodnuto. Dodal, že toto řešení navrhuje i proto, že realizace dešťových svodů ze strany MČ Praha 10 může být značně časově oddalována, protože vynakládání takových prostředků musí projednat příslušná pracoviště MČ Praha 10, její rada a případně zastupitelstvo, což může trvat značně dlouhou dobu.

PaedDr. Dagmar Kripnerová – ocenila velmi aktivní přístup nového výboru SVJ k řešení problémů průchodu domů a venkovních schodů, které jsou v havarijním stavu a vstřícný přístup odpovědných pracovníků MČ Praha 10. Dodala, že je nutné, aby tyto záležitosti byly v zájmu všech uživatelů a nájemců bytů vyřešeny, pokud možno v co nejkratší době, protože dochází k zatékání dešťové vody do pronajímaných nebytových prostor nacházejících se v suterénu obou budov a k poškozování fasády a obvodové zdi domu č.p. 1301. Vyslovila poděkování výboru SVJ za to, že přistupuje zodpovědně k řešení těchto záležitostí a vyjádřila souhlas s variantním řešením sjednání práva služebnosti.

Dalšími diskutujícími byly paní **Ing. Adriana Mašková, Alena Červencová a Ing. Marek Šulc.**

Tito diskutující vesměs ocenili a podpořili dosavadní postup výboru SVJ při řešení uvažované rekonstrukce průchodů domů a venkovních schodů, jak byl sjednán doposud se zástupci MČ Praha 10, přičemž Ing. Šulc zdůraznil, že vznesené výhrady paní Dvořákové jsou zcela neopodstatněné a že vyjadřují její zbytečné obstrukce, které jsou ke škodě řešení této věci i zájmů SVJ. Pan Šulc vyzval výbor SVJ, aby k těmto výhradám paní Dvořákové absolutně nepřihlížel.

Vzhledem k tomu, že do věcné diskuse k předložené Zprávě o činnosti se již nikdo další nepřihlásil, bylo přistoupeno k hlasování o **návrhu následujícího usnesení:**

1. Shromáždění SVJ bere na vědomí Zprávu o činnosti výboru SVJ za rok 2016 a současně vyslovuje souhlas s jejím předneseným obsahem.
2. Shromáždění SVJ pověřuje výboru SVJ a současně mu ukládá, aby nadále vedl jednání s MČ Praha 10 ve věci rekonstrukce průchodu domů a

venkovních schodů a prosazoval variantní řešení, dle kterého bude sjednáno právo služebnosti ve prospěch MČ Praha 10 a její podíl na nákladech rekonstrukce ve výši 70 % a podíl SVJ ve výši 30 %.

3. Shromáždění SVJ pověřuje výbor SVJ k předložení variantního řešení zbudování okapových svodu dešťové vody z budovy „uhelny“ a svodu dešťové vody z plochy pozemku patřícího MČ Praha 10 do stávajícího nefunkčního kanalizačního svodu.

Předsedající schůze vyzval k hlasování o výše uvedených jednotlivých návrzích.

**Hlasování:** O všech výše uvedených návrzích bylo hlasováno jednotlivě s tímto výsledkem:

Pro: 97 % hlasů

Proti: 2 % hlasů

Zdržel se: 1 % hlasů

Předsedající schůze konstatoval, že výše uvedená usnesení byla schválena – přijata většinou hlasů.

**K bodu 3. programu: Zpráva o hospodaření SVJ a správě domů**

výši odměny pro každého člena výboru bude stanovena usnesením schůze výboru SVJ.

#### **K 9. bodu programu: Různé a závěr**

**Ing. Dagmar Smolová** – upozornila na zasekávání kliky u vchodových dveří domu čp. 1301, což způsobuje, že dveře se nedovírají a tím je umožněn vstup do domu osobám, které v domě nebydlí.

**Libor Hloušek** – člen výboru SVJ přislíbil zajištění opravy dveří v co nejkratším termínu.

Vzhledem k tomu, že nebyl již přednesen žádný příspěvek, dotaz či požadavek ze strany přítomných členů SVJ, předsedající schůze shromáždění konstatoval, že stanovený program jednání schůze byl vyčerpán, a proto schůzi ukončil a poděkoval všem za jejich účast na této schůzi.

Zapsáno v Praze dne 29. 06. 2017.

Zapisovatel:

Ověřovatel zápisu:

Předsedající schůze shromáždění:



Ing. Dagmar Smolová



PaedDr. Dagmar Kripnerová



JUDr. Stanislav Červenec

**ÚMČ Praha 10**

k rukám Mgr. Jaroslava Nováka  
vedoucího oddělení koordinačních činností  
Odbor majetkoprávní  
Vršovická 68  
101 38 Praha 10

**V Praze dne 27.11.2017**

Naše zn.: 81

**Věc: problematika zajištění užívání průchodu umístěného v domě č.p. 1299, 1301 v ul. Bělocerkevská, který se nachází ve výlučném vlastnictví Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 1299, 1301 v ul. Bělocerkevská**

Vážený pane magistře,

v uvedené věci Vám zasílám k Vašemu požadavku ze dne 8.11.2017 stanovisko k problematice zajištění možnosti užívání „*průchodu a venkovního schodiště*“ umístěného v domě č.p. 1299, 1301 v ul. Bělocerkevská, Praha 10, Vršovice, ve kterém vzniklo a v této věci jedná Společenství vlastníků jednotek pod IČ: 288 98 419, se sídlem: Praha 10 - Vršovice, Bělocerkevská 1299/24, PSČ 100 00 (dále jen „*společenství*“ nebo „*SVJ*“), kdy tyto se nachází v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek v domě (dále jen „*vlastníci jednotek*“).

Pro účely sepisu tohoto stanoviska jsem od Vás obdržela následující informace:

- *Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 1299, 1301 v ul. Bělocerkevská se v minulosti obrátilo na MČ Praha 10 se žádostí o finanční příspěví na opravu průchodu, který se nachází v podílovém spoluvlastnictví jeho jednotlivých členů. Průchod je užíván veřejností a MČ Praha 10 by se tak z pohledu Společenství vlastníků jednotek měla na jeho opravě podílet.*
- *MČ Praha 10 zvažuje, zda a za jakých podmínek lze (v případě, že se příslušné orgány takto rozhodnou) žádosti SVJ vyhovět. Zde je stěžejní otázka, zda a za jakých podmínek je v případě, že by se MČ Praha 10 finančně podílela na rekonstrukci schodiště a průchodu, možné zajistit užívání průchodu a schodiště pro veřejnost, a to buď sama MČ Praha 10 nebo ve spolupráci se Společenstvím vlastníků jednotek, resp. s vlastníky. Pro MČ Praha 10 je v této fázi stěžejní, že do budoucna chce zajistit, aby občané, kterým dosud průchod sloužil a slouží, měli zajištěno, že jim k němu nebude vlastníkem odepřen přístup.*

V návaznosti na tuto specifikaci jsem poté od Vás obdržela následující dotazy:

- *Jaké jsou možnosti, aby měli občané MČ Praha 10 zajištěn průchod stávajícím průchodem ve vlastnictví Společenství vlastníků jednotek?*
- *Za jakých podmínek by mohla, podle výše uvedených variant, investovat MČ Praha 10 do cizího majetku?*

#### **Východiska pro právní posouzení:**

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „ObčZ“)
- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění (dále jen „poz. kom.“)
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „s.ř.“)
- zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze v platném znění (dále jen „HMP“)
- [www.usoud.cz](http://www.usoud.cz) – Ústavní soud ČR
- [www.nsscr.cz](http://www.nsscr.cz) – Nejvyšší správní soud ČR

#### **Seznam podkladů:**

- návrh usnesení Rady městské části (dále jen „RMČ“)
- důvodová zpráva
- žádost SVJ ze 4.4.2016
- katastrální mapa – majetkové vztahy a ortofotomapa
- stanovisko statika
- posudek stavu venkovního schodiště bytového domu + cenový návrh na opravu
- fotodokumentace
- zápis č. 4/206 z jednání komise majetkové a nebytových prostr ze dne 25.4.2017
- vyjádření odboru životního prostředí, dopravy a rozvoje (dále jen „OŽD“) ze dne 25.7.2016
- informace SVJ ohledně výše příspěvku ze dne 25.8.2016
- znalecký posudek soudního znalce pro m. č. Praha 10, Ing. Arch. Vladimír Soukeník
- návrh Dotační smlouvy
- plány stavební dokumentace dokládající, že schodiště je součástí stavebního celku
- zápis z jednání se zástupcem SVJ Bělocerkevská ze dne 18. 1. 2017
- zápis č. 2 se zástupcem SVJ Bělocerkevská z jednání ze dne 29. 3. 2017
- vyjádření OŽD k případné správě a údržbě schodiště a průchodu
- vyjádření OŽD – státní správy k případnému uzavření průchodu domem v ul. Bělocerkevská
- sdělení od OST k případnému uzavření průchodu domem v ulici Bělocerkevská
- zápis SVJ ze schůze dne 27. června 2017
- článek na iDnes.cz ze dne 23.12.2011 – s názvem: „Schody ohrožují chodce, Praha 10 je opravit nesmí a majitel nemá peníze“.

Úvodem je nutné uvést, že k takto konkrétní problematice, kterou je investování obecních, resp. veřejných peněžních prostředků do výlučného cizího majetku je dostupná judikatura poměrně strohá. Nicméně, určité náznaky v náhledu soudů na rozhodování obce, resp. územní samosprávy při hospodaření s jejím majetkem předmětem řízení již před Nejvyšším správním soudem ČR či Ústavním soudem ČR byly a proto jsem se částečně jejich judikaturou při vypracování tohoto stanoviska řídila. Je proto zapotřebí toto stanovisko hodnotit jako právní názor existentní k datu vyhotovení stanoviska za situace, kdy uceleně nebyla obdobná problematika dosud soudy judikována. Dílčí závěry však již soudy vyjádřily a právě mimo jiné i z těchto vychází obsah následujícího stanoviska.

Stanovisko je koncipováno tak, že skutkový a právní stav posuzovaného je k jednotlivým zadaným otázkám hodnocen dohromady kvůli přehlednosti.

### Popis skutkového a právního stavu:

- *Jaké jsou možnosti, aby měli občané zajistěn průchod stávajícím průchodem ve vlastnictví Společenství vlastníků jednotek?*

#### 1) výlučné vlastnictví MČ Prahy 10

Nejlepší způsob, jak lze zajistit, aby měli občané Prahy 10 umožněn přístup ke stávajícímu průchodu a na něj navazujícímu schodišti v ulicích Běocerkevská a Jakutská by byla situace, kdy by se toto stalo výlučným vlastnictvím MČ Praha 10. Z podkladů, jež byly dosud v dané věci zpracovány a zpracovateli tohoto stanoviska poskytnuty, zejména poté z „návrhu na projednání finančního příspěvku“ a s ním související přílohy č. 11 - plány stavební dokumentace, vyplývá následující: „*že průchod a schodiště tvoří součást stavebního celku bytového domu č. p. 1299 a č. p. 1301 a je málo pravděpodobné, že bude toto oddělení technicky a právně možné.* V podkladech jsem se snažila nalézt důvody pro výše uvedené hodnocení a nepodařilo se mi to.

Stavební odbor ÚMČ Prahy 10, jehož stanovisko je součástí výše uvedených materiálů, sice vydal stanovisko ze dne 23.2.2017, sp.zn.: OST018165/2017/Ra, ale toto se konkrétně nevyjadřovalo k možnosti reálného oddělení průchodu a schodiště od zbylého celku bytového domu. Obsahem žádosti, jež byla tomuto odboru doručena odborem majetkoprávním byla „Žádost o vyjádření se k případnému uzavření průchodu domem v ulici Bělocerkevská“.

Patrně bylo výše uvedené hodnocení situace ohledně případného oddělení průchodu a schodiště domu pojata do zpracovateli předložených materiálů v návaznosti na vyjádření zástupce výboru SVJ JUDr. Stanislava Července zachycené v Zápise č. 2 se zástupcem SVJ z jednání ze dne 29.3.2017, ve kterém tento vyjadřuje pochybnosti nad tím, zda by bylo možné průchod a schodiště od domu oddělit.

Nicméně jaké konkrétní kroky byly učiněny ke zjištění stavu, který byl následně zhodnocen tak, že je málo pravděpodobné oddělení jak technické tak právní, jsem v podkladech nenalezla.

Pokud jde o právní povahu takového oddělení, pak mohu uvést, že shodně jako v případě jiných dispozic dotýkajících se nakládání s vlastnickými právy jednotlivých spoluvlastníků domu, když je nepochybné, že společné části domu jsou v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků bytových jednotek v domě, a to v poměru jejich podílů na společných částech domu, je pro takové oddělení v souladu s § 1214 ObčZ, v platném znění, stanoveno, že „*rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníků jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek*“. Pro takovou změnu, resp. oddělení, by tedy z právního hlediska museli hlasovat všichni vlastníci jednotek v domě. Pokud výbor Společenství vlastníků jednotek dosud garantuje, že budou všichni vlastníci jednotek hlasovat pro souhlas se zřízením věcného břemene (viz. např. zápis z 27.6.2017 se zaznamenaným hlasováním) pro MČ Prahu 10, možná by bylo možné, aby všichni vlastníci hlasovali pro faktické právní oddělení průchodu a schodiště, avšak za předpokladu, že by taková varianta byla vůbec z technického hlediska, které z mého pohledu zatím absentuje, možná.

Pokud by tato varianta byla možná, pak by mohla MČ Praha 10 za např. symbolickou cenu takové nemovitosti od SVJ zakoupit a tyto spravovat. Symbolickou cenu odůvodňuje právě nutnost investice do opravy průchodu a schodiště. V takovém případě by to byla MČ Praha 10, kdo by rozhodoval o tom, komu bude průchod sloužit a vedle toho by MČ 10 investovala finanční prostředky do svého výlučného vlastnictví. Mohla by poté nepochybně zajistit, aby

průchod nadále sloužil pěší vedřejnosti, která přichází po schodišti a průchodem mezi ulicemi Jakutská a Bělocerkevská.

## **2) prohlášení průchodu a schodiště za účelovou komunikaci postupem podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění**

Další variantou, jak docílit toho, aby (nejen) občané MČ Praha 10 měli nadále zajištěn průchod domy v ul. Bělocerkevská a mohli užívat i na něj navazující schodiště, by bylo nechat komunikaci prohlásit za tzv. účelovou. To by obnášelo vydání rozhodnutí příslušného správního orgánu ve správním řízení.

Poté by platilo omezení předpokládané v § 24 poz. kom., v platném znění, podle kterého nesmí nikdo uzavřít místní či veřejně přístupnou účelovou komunikaci bez příslušného povolení silničního správního úřadu. Podstatné v této věci je zodpovědět otázku, zda je průchod mezi těmito dvěma ulicemi považován za účelovou komunikaci a zde lze mít za to, že zákon jej za účelovou komunikaci považuje.

Znaky účelové komunikace jsou 4 (první 2 vyplývají ze zákona, zbylé jsou dovozovány judikaturou):

1) **jde o dopravní cestu** ve smyslu § 2 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích, cesta tedy musí být zřetelná, patrná v terénu;

2) **spojuje jednotlivé nemovitosti** pro potřeby vlastníků či spojuje jednotlivé nemovitosti s ostatními pozemními komunikacemi či slouží k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků;

3) **existuje souhlas vlastníka s užíváním komunikace veřejností** (k této otázce souhlasu se vyjádřil např. Nejvyšší soud ČR v rozhodnutí pod č.j. 22 Cdo 1173/2005 ze dne 21. 2. 2006: „Byla-li účelová komunikace zřízena nepochybně za souhlasu, i konkludentního, předchozího majitele pozemku, není její existence vázána na souhlas současného majitele“).

Pokud tedy nastane situace, kdy vlastník uzavře stezku nebo silnici, v daném případě průchod a schodiště, které lze označit jako veřejně přístupnou účelovou komunikaci, má každý možnost obrátit se na místně příslušný silniční správní úřad (kterým je dle § 40 odst. 5 zákona o pozemních komunikacích obecní úřad) a podat mu podnět k prošetření věci. V podnětu je vhodné upozornit, že vlastník pozemku se svým postupem zřejmě dopustil porušení povinností vyplývajících pro něj ze zákona o pozemních komunikacích či dokonce přestupku (§ 24 cit. zákona) a navrhnout úřadu, aby vlastníkovvi nařídil odstranit všechny překážky a uvést komunikaci do původního stavu, tak, aby mohla sloužit svému účelu, popřípadě, aby vlastníkovvi uložil pokutu ve smyslu § 42a odst. 1 písm. a) a § 42a odst. 7 bod a) cit. zákona.

4) je zde **nutná komunikační potřeba** (tj. komunikace musí být nezbytná pro obhospodařování či dopravní obsluhu jiných nemovitostí). K tomu, aby se komunikace stala účelovou, postačí splnění výše uvedených znaků. Není tedy nutné, aby o její existenci bylo vydáno rozhodnutí. K tomuto srovnej. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu, č. j. 22 Cdo 2191/2002 ze dne 7. 10. 2003: „Účelovou komunikací je pozemní komunikace, která splňuje znaky uvedené v § 7 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, a to i v případě, že o charakteru této pozemní komunikace nebylo vydáno správní rozhodnutí. Veřejnou cestou- účelovou komunikací se pozemek v soukromém vlastnictví stává věnováním. Je-li cesta věnována obecnému užívání, nemůže mu být odňata soukromoprávní dispozicí vlastníkovvou. Byla-li cesta vedoucí přes pozemek v soukromém vlastnictví od nepaměti veřejně užívána z naléhavé komunikační potřeby, jde o účelovou komunikaci“.

Z těchto čtyř znaků veřejně přístupné účelové komunikace vychází také aktuální judikatura, např. rozsudek NSS ze dne 20. 10. 2015 č. j. 6 As 280/2014.

S ohledem na vše výše uvedené, tak lze mít za to, že průchod a na něj navazující schodiště, které jsou situovány mezi dvěma ulicemi, jež navazují na veřejnou komunikaci, resp. jejich prostřednictvím, je možné dojít na veřejnou komunikaci a k tomuto účelu slouží již desítky let, spadají do režimu tzv. **veřejného užívání**.

K uvedenému závěru se poté připojuje rovněž Vyjádření OŽD ÚMČ Praha 10 – státní správy k případnému uzavření průchodu domem v ul. Bělocerkevská ze dne 3.3.2017, ve kterém se mimo jiné uvádí: „*podle názoru zdejšího odboru jakožto silničního správního úřadu cesta naplňuje zanku veřejně přístupné účelové komunikace ve smyslu § 7 odst. 1 zák. č. 13/1997 Sb.*“

Jak však vyplývá z popisu výše, takového určení je možné dosáhnout pouze na základě zahájení a provedení správního řízení, jehož výsledkem bude vydání deklaratorního rozhodnutí dle § 142 odst. 1 s.ř. v platném znění.

**Na základě takového rozhodnutí by byl vlastník, v daném případě SVJ, omezen v nakládání se svým vlastnickým právem do té míry, že by byl povinen umožnit veřejné užívání této věci.**

Stále však tato varianta neřeší nic jiného, než je zajištění užívání průchodu a schodiště veřejností. K samotné povinnosti starat se a pečovat o předmětnou komunikaci je nutné se obrátit na vlastníka věci, kterým by stále bylo SVJ. To, že bude cesta prohlášena za veřejnou komunikaci bude mít totiž pouze za následek částečné omezení vlastnického práva SVJ, ale jinak toto zůstane nedotčeno. Jelikož je průchod a schodiště v havarijním stavu, nelze poté odhlédnout od § 24 odst. 8 poz. kom., podle kterého „*v případě nebezpečí z prodlení (živelní pohromy, dopravní nehody, zřícení nebo poškození objektů) musí příslušnou část pozemní komunikace neprodleně uzavřít a označit alespoň provizorním způsobem její vlastník nebo správce, je-li výkon správy pozemní komunikace vykonáván správcem*“.

Tedy pokud bude komunikace prohlášena dopravně správním orgánem za veřejnou, pak ji vlastník uzavřít bez dalšího nemůže. Pokud se však vlastník o takovou komunikaci starat nebude a toto bude mít důsledek ve zhoršení jejího stavu v takové míře, že bude hrozit naplnění § 24 odst. 8 poz. kom., bude naopak povinen ji uzavřít.

### **3) příspěvní peněžními prostředky MČ Praha 10 Společenství vlastníků jednotek v ul. Bělocerkevská na opravu průchodu a schodiště za podmínky, že SVJ zřídí ve prospěch MČ Praha 10 k průchodu a schodišti věcné břemeno**

Městská část Praha 10 může zajistit užívání průchodu a na něj navazujícího schodiště ve prospěch veřejnosti rovněž tím, že jí bude ze strany SVJ zřízeno věcné břemeno k průchodu a na něj navazujícímu schodišti, a to jako věcné břemeno „in rem“.

Toto zřízení věcného břemene se však ze strany SVJ patrně neobejde bez protiplnění ze strany MČ Praha 10, spočívajícím v tom, že Městská část Praha 10 přispěje na opravu tohoto průchodu a na něj navazujícího schodiště finanční investicí.

V takovém případě je však zapotřebí, aby Městská část Praha 10 při samotném rozhodování o poskytnutí takové investice měla na paměti zejména pravidla pro hospodaření s majetkem obsažená v zákoně č. 131/2000 HMP, který obsahuje jednak obecné vymezení, jak je možné nakládat s majetkem obce, ale současně i určitá omezení pro nakládání s ním. Jelikož se v případě poskytnutí peněžních prostředků, jedná o volbu způsobu nakládání s majetkem obce, je třeba daná ustanovení reflektovat.

Důležitým mezníkem v nahlížení na tuto poměrně složitou problematiku v rámci činnosti obce, či územního samosprávného celku obecně při nakládání s veřejným majetkem přinesl náleží Ústavního soudu ze dne 20. 6. 2012, sp. zn. IV. ÚS 1167/11. V něm Ústavní soud (patrně

poprvé) vymezil existenci obecných nepsaných principů pro nakládání s obecním majetkem, tedy i majetkem Městské části. Dovodil, zjednodušeně řečeno, že takové majetkové dispozice musejí být prosty jakéhokoli nerovného zacházení či diskriminace, resp. nesmějí při obecném nahlížení na ně vyvolávat jakékoli pochybnosti o rovném a transparentním přístupu ze strany samosprávy. Porušení tohoto požadavku vede k neplatnosti právního jednání, byť by obec, či Městská část jinak veškeré formální (procedurální) požadavky pro uskutečnění majetkové dispozice „do puntíku“ splnila. K nálezu byla publikována tato výstižná právní věta: *„Je vyloučeno, aby obec, jakožto územní společenství občanů majících právo na samosprávu (článek 100 odst. 1 Ústavy) a jsoucí veřejnoprávní korporací (článek 101 odst. 3 Ústavy) hospodařila s jí vlastněným majetkem prostřednictvím svých volených orgánů tak, že by na první pohled pochybným charakterem tohoto hospodaření podlamovala důvěru občanů, kteří obec tvoří, v to, že její správa je správou ve prospěch obce a nikoliv ve prospěch jiných subjektů. Samostatné spravování obce zastupitelstvem (článek 101 odst. 1 Ústavy) neznamena, že by zvolené zastupitelstvo a představitelé obce stáli nad společenstvím těch, kteří je k výkonu samosprávy zvolili. Ti, kdo obec spravují, neměli by ztratit ani na okamžik ze zřetele, že nejsou majiteli obce a že správa obce není poručníkováním těch, kteří obec tvoří. Vymkne-li se správa obce z těchto ústavních mantinelů, pak byť by i byla formálně ve shodě se zákonem, nelze jí přiznat soudní ochranu; je naopak úkolem soudů, aby takové ve své podstatě proti skutečné samosprávě namířené a tudíž protiústavní chování zastupitelstva neaprobovaly“.* K tomuto nálezu se Ústavní soud interpretačně přihlásil v navazujících rozhodnutích (srov. zejména usnesení ze dne 25. 11. 2014, sp. zn. II. ÚS 2588/14).

Uvedené pravidlo, blíže rozvedené nálezem Ústavního soudu, je podstatné pro další posuzování zamýšleného nakládání s majetkem Městské části Praha 10 – penězi.

Obecně podle § 2 odst. 2 HMP platí *„Hlavní město Praha a městské části pečují o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech (dále jen "veřejný zájem")*. Dále dle § 34 odst. 2) HMP platí, že *„Městské části mají vlastní rozpočet a za podmínek stanovených tímto zákonem, zvláštním zákonem nebo Statutem hospodaří podle něj.“* Dále dle odst. 3) citovaného zákona *„Městské části nakládají za podmínek stanovených tímto zákonem a Statutem se svěřeným majetkem hlavního města Prahy. Městské části vykonávají při nakládání se svěřeným majetkem hlavního města Prahy práva a povinnosti vlastníka v rozsahu vymezeném tímto zákonem a Statutem.“* Dle § 35 odst. 1 HMP platí, že *„majetek hlavního města Prahy musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jeho zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonom vymezené působnosti. Porušením povinností stanovených ve větě první není takové nakládání s majetkem hlavního města Prahy, které sleduje jiný důležitý zájem hlavního města Prahy, který je řádně odůvodněn. Hlavní město Praha je povinno pečovat o svůj majetek, kontrolovat hospodaření s tímto majetkem a vést účetnictví podle zákona o účetnictví.“*

Jakkoliv se na první pohled může zdát, že ustanovení § 35 odst. 1 HMP a pravidla a omezení v něm specifikovaná se nevztahují na hospodaření městských částí, když o těchto není v ustanovení výslovně ničeho zmíněno, že zařazení ustanovení v zákoně č. 131/200 Sb. HMP je nepochybné, že ustanovení se vztahuje i na hospodaření Městských částí. Ustanovení je totiž zařazeno v hlavě VI. citovaného zákona v kapitole: hospodaření hlavního města Prahy a městských částí. V úvodním ustanovení této hlavy VI., konkrétně v § 34 HMP je, jak je výše uvedeno, specifikováno, že Městské části mají vlastní rozpočet a za podmínek stanovených tímto zákonem, zvláštním zákonem nebo Statutem hospodaří podle něj. Jelikož jinde zákon HMP, upravující postavení Městských částí nestanoví pro tyto výslovně pravidla pro hospodaření, užijí se na něj pravidla shodná s těmi, které jsou určena pro hlavní město Prahy. Z citovaného znění zákona HMP je poté patrné, že se zde jedná o zakotvení zásady jednat s péčí řádného hospodáře. Svou povahou se přitom jedná o obecnou zásadu, kterou je nutné respektovat při rozhodování o jakékoli majetkové dispozici s majetkem Městské části Praha 10, lhotejně, zda rozhodnutí o tomto činí zastupitelstvo, rada, starosta či ÚMČ. Uplatnění zmíněné povinnosti v praxi znamená **hodnotit zamýšlenou dispozici s majetkem Městské**

## **části Praha 10, tedy i s penězi, z hlediska její „přínosnosti“ („výhodnosti“) pro Městskou část Praha 10.**

Neméně důležitým kritériem je zákonem předvídané plnění úkolů obce a dosahování jejich zájmů (§ 35 odst. 1 HMP). Jinak řečeno, Městská část může disponovat majetkem i ekonomicky méně výhodně, je-li taková dispozice obhajitelná tzv. „*důvody hodnými zvláštního zřetele*“. Tyto je poté vhodné právně zabezpečit tak, aby se zamýšlená transakce nestala pro Městskou část Praha 10 nevýhodnou, např. sjednáním smluvní pokuty, možností odstoupit od smlouvy a podobnými právními instituty.

V tomto konkrétním případě lze s ohledem na výše uvedené konstatovat, resp. dovodit, že dispozice s majetkem Městské části Praha 10 v podobě příspěvku na opravu průchodu v souběhu se smlouvou o zřízení věcného břemene ve prospěch Městské části Praha 10, kdy tato primárně sleduje zachování průchodnosti daného průchodu (nejen) pro občany Prahy 10 za dodržení níže uvedených doporučení, je obhajitelná v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb. HMP, jakož i v souladu s Ústavními principy našeho právního řádu. Z pohledu zpracovatele tohoto stanoviska se v dané věci jedná o tzv. „*důvody hodné zvláštního zřetele*“ a je zde předně dbáno o potřeby občanů.

Uvedené by měly mít odpovědné osoby na zřeteli v případě, že rozhodují o dispozici s majetkem městské části, ze které pro MČ Praha 10 neplyne odpovídající protiplnění, nicméně je z jejich pohledu obhajitelná z důvodu existence důvodů hodných zvláštního zřetele. V opačném případě by příslušné orgány, resp. jejich členové porušili své zákonné povinnosti, především povinnost plynoucí z § 35 odst. 1 HMP či z ustanovení § 159 odst. 1 ObčZ. Odpovědnost za porušení této povinnosti, vznikne-li obci škoda, je přitom nejen politická (odpovědnost voličům), ale samozřejmě i právní, a to jak odpovědnost majetková, tak v krajních situacích i odpovědnost trestněprávní.

Tam, kde Městská část zvolí z možných řešení to, které je ekonomicky méně výhodné, musí hodnotit nejen existenci legitimního důvodu pro takový výběr (srov. předchozí odstavec), ale musí se zabývat i tím, zda obcí sledovaný cíl je vybraným řešením splnitelný, resp. zda identického cíle nelze dosáhnout jiným, ekonomicky výrazně šetrnějším řešením. Sotva totiž lze určitý způsob nakládání s majetkem Městské části považovat za souladný s § 35 odst. 1 HMP, jestliže Městská část sice sleduje určitý zákonem aprobovaný cíl, avšak k jeho dosažení zvolí postup, který je na první pohled v porovnání s jinými způsoby dosažení téhož cíle ekonomicky zcela zjevně nerozumný. To je však již otázka ekonomické úvahy, jejíž řešení není předmětem tohoto stanoviska.

Povinnost nakládat s majetkem s péčí řádného hospodáře zákon o obcích rozvádí v § 36 odst. 2 HMP podle něhož se „při úplatném převodu majetku cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. **Odchylna od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylna od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.**“. Jakkoliv se v posuzovaném případě jedná o poskytnutí peněžních prostředků za účelem z mého pohledu méně výhodného protiplnění, stále se jedná o úplatný převod majetku městské části, proto je zapotřebí na jeho hodnocení z výše uvedených hledisek nahlížet dle § 36 odst. 2 HMPv platném znění, neboť v daném případě je městská část převodcem majetku.

Výše uvedená zákonná ustanovení je z pohledu zpracovatele stanoviska zapotřebí akcentovat při vytváření vůle Městské části spočívající v poskytnutí zmiňované investice. Z mého pohledu je proto zapotřebí poskytnutí investice v materiálech, které budou projednávány a zejména poté v materiálech, které budou podkladem pro rozhodnutí oprávněného orgánu obce o jejím poskytnutí či nikoliv dostatečně zdůvodnit, a to zejména z hlediska výše uvedených odchylek. Městská část si poté z pohledu zpracovatele stanoviska může zvolit hned několik variant řešení. Jednak lze nepochybně uzavřít jakousi nepojmenovou smlouvu o investici, jejíž součástí bude ujednání o zřízení věcného břemene.

Tím by došlo ke komplexnímu vyřešení jednak poskytnutí investice, jejích podmínek a současně i toho, co za poskytnutí investice naopak přinese SVJ Městské části Praha 10, tedy úplatné zřízení věcného břemene. Pak je však zapotřebí se zabývat tím, zda za toto úplatné zřízení věcného břemene, kdy úplata by odpovídala výši poskytnuté investice nebude městská část povinna zaplatit daň a v jaké bude výši. To je opět otázka ekonomická. Druhou variantou samozřejmě je, že by byly uzavírány smlouvy dvě, přičemž toto v sobě nese nutnost obě smlouvy vzájemně provázat, ideálně jejich podpis provést ve stejný den a věcné břemeno, které by bylo úplatné je poté možné sjednat odchýlně od hodnoty poskytnuté investice. Vše v rámci smluvní volnosti. Tato druhá varianta je poté administrativně náročnější.

Závěrem k tomuto článku tak lze říci, že městská část může s respektem k výše uvedeným zákonným ustanovením poskytnout peněžní prostředky bez přiměřeného protiplnění.

V takovém případě lze doporučit, aby na poskytnutí peněžních prostředků ze strany Městské části Praha 10 na opravu průchodu a schodiště v majetku spoluvlastníků, kteréžto mají sloužit veřejnosti byla uzavřena smlouva, ve které bude ošetřen jednak záměr, který je uzavíranou smlouvou sledován, ale rovněž v této budou obsažena ujednání o smluvní pokutě pro případ porušení podmínek poskytnutých peněžních prostředků, jakož i případné odstoupení Městské části Praha 10 od smlouvy. Pokud by byly uzavírány smlouvy dvě, tedy smlouva o poskytnutí investice a smlouva o zřízení věcného břemene, je třeba obě smlouvy vzájemně provázat a zejména zařadit do smlouvy o investici, krom jiných, rozvazovací podmínku, podle které pokud by katastrální úřad z jakéhokoliv důvodu nezapsal věcné břemeno cesty a průchodu pro Městskou část Praha 10, naplní se rozvazovací podmínka a smlouva o investici zanikne. Jakékoliv smluvní povinnosti by se v takovém případě zrušily, zejména by Městská část Praha 10 nebyla povinna k poskytnutí investice a smluvní strany by byly povinny vzájemně si vrátit poskytnutá plnění.

V neposlední řadě je součástí takového zásadního rozhodnutí, kolik, případně které smlouvy uzavřít, rovněž zvažování toho, kým bude samotná investice prováděna, zda samotným SVJ, kdy by však z pohledu zpracovatele stanoviska měla mít Městská část Praha 10 právo podílet se na výběru stavební firmy, jakož i se podílet na korekci smlouvy o dílo a jejích jednotlivých ustanovení, např. jako vedlejší účastník smlouvy, a to z důvodu ochrany investice. Práva a povinnosti z takové smlouvy by vznikly a zavazovaly SVJ a Městská část Praha 10 by proces de facto jen dozorovala.

Druhou variantou, která se nabízí, je, aby výběr stavení firmy, jakož i samotnou přípravu, resp. korekci smlouvy o dílo provedla sama Městská část Praha 10. Pak je však nutné reflektovat, že práva a povinnosti z takové smlouvy o dílo by vznikly přímo Městské části Praha 10 a tato by na sebe převzala odpovědnost z titulu objednatele. Vhodnějším se proto jeví spolupodílet se, za předem dohodnutých podmínek s vlastníky na výběru stavební firmy a být vedlejším účastníkem smlouvy o dílo.

Zřídit věcné břemeno k průchodu a schodišti, které na něj navazuje, je možné s odkazem na § 1257 ObčZ, podle kterého *„věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet“*. Podmínkou platnosti smlouvy, případně smluvního ujednání o zřízení věcného břemene je poté uvedení konkrétní osoby, či konkrétních osob v jejichž prospěch je věcné břemeno zřizováno. Nelze proto věcné břemeno zřídit ve prospěch neurčité osoby či neurčitého počtu osob např. *„občany MČ Prahy 10“*. Občanský zákoník a na něj navazující katastrální zákon, neboť se jedná o zřizování věcného břemene k nemovité věci a samotné věcné břemeno tedy vznikne teprve zápisem vkladu do katastru nemovitostí, vyžaduje, aby bylo zřízeno ve prospěch jiné, ale konkrétní osoby, nerozhodno, zda touto bude osoba fyzická nebo právnická. V daném případě proto není možné, aby bylo například zřízeno věcné břemeno ve prospěch *„všech občanů Prahy 10“*. Takto vágní označení oprávněných osob je občanským zákoníkem považováno za zcela neurčité označení účastníků smluvního vztahu, což je jedna ze základních podmínek pro platnost jakékoliv smlouvy, nejen smlouvy, případně ujednání o

zřízení věcného břemene. Neurčitost v označení účastníka, resp. smluvní strany, poté zakládá neplatnost citované smlouvy. Neplatná smlouva následně nemůže způsobit následky, které jí jsou předvídané. Proto se jeví jako nejvhodnější zvolit jako oprávněnou osobu z věcného břemene Městskou část Praha 10. Tato vhodnost je dána nejen hlediskem formálním, ale taktéž praktickým, kdy bude-li Městská část Praha 10 poskytovat investici, měla by za to mít nějaké protiplnění. To lze spatřovat právě ve zřízení věcného břemene.

Jakým způsobem tato určitá oprávněná osoba, se svým věcným břemenem posléze naloží, je na jejím uvážení, samozřejmě pokud se tato bude při tomto svém užívání držet mezí, ve kterých bylo věcné břemeno ujednáno a dále v mezích pro jeho užívání stanovených ObčZ, zejména ho nebude překračovat, zneužívat apod.

Podle § 1260 odst. 1 ObčZ se služebnost, resp. věcné břemeno, nabývá, mimo jiné, smlouvou, což je způsob, jakým by bylo možné zřídit věcné břemeno ve prospěch Městské části Praha 10. Podle § 1262 odst. 1 ObčZ zřizuje-li se služebnost k věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká věcné břemeno zápisem do takového seznamu. Věcné břemeno je proto poté zapotřebí navrhnout k zápisu do katastru nemovitostí, aby platně vzniklo.

K povaze zřizovaného věcného břemene v souvislosti s poskytnutím investice na opravu průchodu doporučuji, aby bylo zřízeno jako služebnost tzv. „*in rem*“ (§ 1265 ObčZ), tedy služebnost, z jejíž právní povahy plyne, že změna oprávněného subjektu není právně významná pro další existenci takto zřízeného věcného břemene a subjektem práva se stává právní nástupce původního oprávněného. Tento typ věcného břemene se užívá pro věcné břemeno cesty, průjezdu a průchodu, které svým obsahem odpovídá možnosti Městské části Praha 10.

Proto, v návaznosti na výše uvedené, z pohledu zpracovatele tohoto stanoviska, lze zřídit věcné břemeno „*in rem*“ ve prospěch Městské části Praha 10, která následně toto bude využívat, byť zprostředkovaně ve prospěch svých občanů. To je poté zapotřebí zakotvit již ve smluvní dokumentaci, zejména zanesením do smlouvy prohlášení spoluvlastníků průchodu a schodiště, že se zavazují toto respektovat a dodržovat a že se nedomáhají a ani domáhat nebudou využívání věcného břemene výlučně Městkou částí Praha 10, aj. podmínkami či prohlášeními tak, aby žádná ze smluvních stran nemohla později namítat, že je věcné břemeno užíváno např. v rozporu s tím, co bylo mezi smluvními stranami ujednáno.

- *Za jakých podmínek by mohla, podle výše uvedených variant investovat Městská část Praha 10 do cizího majetku?*

K odpovědi na tuto otázku odkazuji na obsáhlý popis uvedený v bodě 3/ tohoto stanoviska, který se podrobně věnuje možnostem nakládání s majetkem Městské části.

Pokud by byla respektována pravidla a omezení zákona HMP, která pro odpovědné osoby při jejich rozhodování o případném poskytnutí investice plynou, jakož i budou řádně připraveny všechny dokumenty, které tuto investici provází, včetně smluvních a dále včetně nutného odůvodnění skutečnosti, že je nakládáno s majetkem Městské části Praha 10 v souladu s povinnostmi a omezeními zákona HMP za současného uzavření smlouvy, příp. smluvního ujednání o zřízení věcného břemene, lze pohledu zpracovatele smlouvu o investici uzavřít.

K tomu se samozřejmě pojí otázky odpovědnosti osob, které o poskytnutí takové investice budou rozhodovat. Tam se zpracovatel domnívá, že pokud by chtěly být odpovědné osoby chráněny před případným pozdějším nařčením (nerozhodno, zda ze strany orgánů kontrolních, občanů či voličů) ze špatné péče řádného hospodáře, což lze v situaci, kdy je výkon veřejné správy do určité míry spojen s politickými ambicemi a samozřejmě i s důsledným dohledem ze strany opozice nepochybně předpokládat, mělo by být v podkladech pro rozhodování, jakož i ve smluvní dokumentaci uvedeno, že se v daném případě jedná např. o „*politickou vůli rozhodujících osob, směřující výlučně k zajištění veřejného zájmu a zajištění*

*potřeb svých občanů*“. Odkázat přitom lze na problematiku, která je letitá a je s průchodem a navaujícím schodištěm neoddělitelně spojena (viz. článek na iDnes.cz ze dne 23.12.2011 – s názvem: *Schody ohrožují chodce, Praha 10 je opravit nesmí a majitel nemá peníze*).

#### **Závěr:**

**Závěrem je s odkazem na vše výše uvedené možné uvést, že pokud bude Městská část Praha 10 věnovat dostatek času posouzení „vhodnosti“ zamýšlené investice s přihlédnutím k plnění, které očekává, že získá z druhé strany; při současném dodržení ve stanovisku blíže uvedených doporučení, jako je dostatečné odůvodnění odchylky od běžného nakládání s majetkem Městské části Praha 10, zařazení do smlouvy o investici i případně do smlouvy o zřízení věcného břemene ustanoví o záměru, za jakým jsou tyto uzavírány, jakož i úvahy, kterými byla Městská část Praha 10 při této investici vedena apod., bude tato do budoucna z právního pohledu obhajitelná.**

Vše s přihlédnutím k tomu, že konkrétní specifika daného případu nebyla dosud soudy uceleně řešena a jedná se tedy o právní posouzení jednotlivých norem a na ně navazjících dílčích judikatorních rozhodnutí. Proto nemůže zpracovatel stanoviska zaručit jakou úvahou by se případně řídil soud při hodnocení dané investice. V každém případě lze mít za to, že při dodržení všech výše uvedených doporučení by měly být případné negativní dopady, pokud takové vůbec budou, minimalizovány, neboť veřejný zájem zde je.

Mgr. Markéta Nováková,  
advokát



**Městská  
část  
Praha 10**



Úřad městské části Praha 10  
Odbor stavební

Spis. zn.: OST 122873/2017/Ra  
Č.j.: P10-134605/2017  
Vyřizuje: Ing. Rafflová  
Telefon: 267 093 376

V Praze, dne 28.12.2017

### SDĚLENÍ

Městská část Praha 10 - odbor stavební Úřadu městské části Praha 10, jako stavební úřad podle § 13 odst. 1 písm. c/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů obdržel dne 28.12.2017 od žadatele

**Městská část Praha 10, zastoupená Odborem majetkoprávním ÚMČ Praha 10, IČO 00063941,  
Vršovická č.p. 1429/68, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101**

žádost o vyjádření se k možnosti oddělení schodiště a průchodu (nebo jen schodiště) v ulici Bělocerkevská, Praha 10, Vršovice č.p. 1299 a 1301, Bělocerkevská 24 a 26, na pozemcích parc. č. 1432/1, 1433/3, 1432/11, 1431/7 v katastrálním území Vršovice. K uvedenému odbor stavební uvádí následující:

**Obecný stavební úřad nevydává předběžná vyjádření k realizaci stavby, k vydání předběžného vyjádření není příslušný. Stavební úřad rozhoduje v souladu se stavebním zákonem o konkrétním záměru na základě podané žádosti stavebníka, k navrženým projektům nebo variantám není oprávněn se vyjadřovat a své rozhodování předjímat.**

K dané stavbě uvádíme, že bytový dům, a to sekce č.p. 1299 a 1301 v k.ú. Vršovice, na adrese Bělocerkevská 24 a 26, Praha 10, byl povolen v roce 1958 v rámci projektu na stavbu 7 bytových domů, a to povolením č.j. 13/výst.-511-p1431-1438 ze dne 30.1.01958. Tyto sekce jsou navzájem propojeny. Povolení k užívání pro uvedené sekce č.p. 1299 a 1301 bylo vydáno samostatně pod č.j. 10/výst.-D11/d 1299, 1301 ze dne 9.8.1960, s nabytím právní moci dne 30.9.1960. Sekce č.p. 1299 a 1301 bytového domu byly od prvopočátku povoleny s průjezdem (průchodem) o celkové šíři 9,3m (s 6 sloupy v průchodu ve dvou řadách) a dvouramenným schodištěm na východní straně, do ulice Volyňská, vše dnes na pozemcích č. parc. 1433/3 (sekce č.p. 1301 včetně ½ průchodu v úrovni 1.NP), 1432/1 (sekce č.p. 1299 včetně ½ průchodu v úrovni 1.NP), 1432/11 (podesta schodiště) a 1431/7 (ramena schodiště) v k.ú. Vršovice. V roce 1997 bylo povoleno zúžení průchodu na šířku 3,0 m v půdorysu stavby, a to z důvodu zabezpečení vstupů do sekcí č.p. 1299 a 1301v k.ú. Vršovice, sdělením zn. 1215/97/Hr-d.1299,1301 ze dne 21.5.1997. Dvouramenným schodištěm na východní straně, do ulice Volyňská, bylo provedeno z důvodu navázání stavby na terén, a to na stávající povrch komunikace Volyňská. Z uvedené je zřejmé, že se jedná z hlediska schopnosti užívání stavby o stavbu jako jeden celek.

Velmi obecně lze uvést, že při reálném dělení nemovitosti, kdy z jedné nemovitosti vznikají dvě a více samostatných nemovitostí, je téměř nepředstavitelné, že by se toto dělení obešlo bez jakýchkoliv

Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha 10

IČ: 00063941

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. 19-2000733369/0800

Úřední hodiny:

Pondělí 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30

Středa 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30

tel.: 267093477

<http://www.praha10.cz>

e-mail: [posta@praha10.cz](mailto:posta@praha10.cz)

stavebních úprav. Stavebními úpravami by se zajistilo funkční a zcela samostatné užívání nově vzniklých nemovitostí a to jak pozemků, tak staveb. Při návrhu stavebních úprav by bylo nutné postupovat podle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Za základní stavebně-technické předpoklady reálného rozdělení nemovitosti, což dle stavebního zákona by se jednalo o změnu dokončené stavby, by bylo možné považovat vyřešení problémů spojených se způsobem vedení dělicí roviny u pozemků za předpokladu, že by byl zároveň vyřešen způsob vedení dělicí roviny u staveb, zajištění samostatných vstupů, zajištění samostatných horizontálních a vertikálních komunikací, vyřešení dispozic vnitřních prostor a konstrukčního řešení stavebních objektů. Rovněž by bylo třeba řešit statické zajištění samostatných objektů, požární ochranu a bezpečnost staveb, připojení staveb na inženýrské sítě včetně zajištění samostatných zdrojů a rozvodů jednotlivých instalací a samostatného měření všech medií, zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví osob, dodržení hygienických norem a předpisů platných pro daný typ stavby, zabezpečení užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace a dodržení všech dalších předpisů platných pro daný typ stavby. Vzhledem k tomu, že průchod je nedílnou součástí dvou sekcí bytového domu a navazující schodiště zabezpečuje např. i bezpečné užívání stavby průchodu bytového domu, lze dovodit, že výše uvedené nezakládá možnost splnit podmínky stavebního zákona a zákonů souvisejících.

Vzhledem k tomu, že se nejedná o nový stavební záměr na volném pozemku, ale o stavbu již existující, nepředpokládá se územní řízení ani vydání územního rozhodnutí dle ust. § 77 stavebního zákona, kdy územním rozhodnutím je rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků.

Dle ust. § 126 odst. 1) stavebního zákona lze stavbu užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. Nevyžaduje-li stavba kolaudaci podle § 119 odst. 1, lze ji užívat jen k účelu vymezenému v povolení stavby. Dle ust. § 119 odst. 1) stavebního zákona lze dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, uvedenou v § 103 odst. 1 písm. e) bodech 4 až 8, nebo stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, pokud vyžadovala stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu podle § 104 odst. 1 písm. a) až d) a k), nebo stavby ohlašované podle zvláštního právního předpisu anebo byla prováděna na podkladě veřejnoprávní smlouvy podle § 116 nebo certifikátu autorizovaného inspektora podle § 117, byla dokončována podle opakovaného stavebního povolení nebo dodatečného povolení stavby podle § 129, lze užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu (§ 120) nebo kolaudačního souhlasu.

otisk úředního razítka

Ing. Dana Rafflová  
vedoucí odboru stavebního

**Obdrží:**

účastníci (dodejky)

1. Městská část Praha 10, zastoupená Odborem majetkoprávním ÚMČ Praha 10, Vršovická č.p. 1429/68, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101

ostatní

2. spis OST, Vršovická č.p. 1429/68, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101

Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha 10

IČ: 00063941

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. 19-2000733369/0800

Úřední hodiny:

Pondělí 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30

Středa 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30

tel.: 267093477

<http://www.praha10.cz>

e-mail: [posta@praha10.cz](mailto:posta@praha10.cz)

Příloha č. 16 - dopis na Magistrát hl. m. Prahy, ohledně žádosti o vyjádření k finanční spoluúčasti



**Městská  
část  
Praha 10**

**Úřad městské části Praha 10  
Odbor majetkoprávní**

Váš dopis zn.:  
Naše značka: P10-003591/2018  
Vyřizuje linka: Stejskal/ 366  
V Praze dne: 9. 1. 2018

**Magistrát hl. m. Prahy  
Ing. Zdena Javornická  
zástupkyně ředitele Magistrátu pro sekci  
finanční a správy majetku  
Praha 1, Staré Město, Mariánské nám.2**

Žádost o vyjádření k finanční spoluúčasti MČ Praha 10 ve věci opravy průchodu a schodiště v domě  
čp. 1299, 1301, k. ú. Vršovice, č. o. 24 a č. o. 26, ulice Bělocerkevská, Praha 10

Vážená paní inženýrko,

na městskou část Praha 10 se prostřednictvím svého zástupce obrátilo Společenství vlastníků jednotek v budově čp. 1299, 1301 v Bělocerkevské ulici, Praha 10, Vršovice, IČ: 288 98 419, (dále jen jako "Žadatel") se žádostí o spolufinancování opravy průchodu a schodiště, které jsou v podílovém vlastnictví jednotlivých členů Žadatele. MČ Praha 10 v budoucí opravou dotčených nemovitostech nemá žádný majetkový podíl (původně byly nemovitosti v majetku LBD, později rozděleno na jednotky).

Schodiště, společně s průchodem domy čp. 1299 a 1301, ul. Bělocerkevská, Praha 10 - Vršovice, zajišťuje pro veřejnost spojení se zastávkou MHD v ulici Bělocerkevská. Denně zde projde v ranní špičce od 7 do 8 hod zhruba cca 700 lidí, přičemž se převážně jedná o studenty 3. lékařské fakulty UK, zaměstnance a pacienty Vinohradské nemocnice, zaměstnance a děti ze ZŠ a MŠ Jakutská a další veřejnost. Všichni tento průchod využívají k cestě na zastávku MHD autobusů: 213, 136, 135, 150 a 139, které jedou ke stanicím metra a do centra Prahy.

Současný stav schodiště (stáří cca 50let), dle stanoviska statika je velmi vážný a je nutná jeho oprava.

Okolní pozemky jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy (MČ Praha 10 v současnosti žádá o svěření).

Žadatel uvádí, že v současnosti nemá dostatek financí na opravu průchodu a schodiště, a že vzhledem k havarijnímu stavu bude zřejmě muset přikročit k jeho uzavření. Tímto by však došlo ke zhoršení dopravní dostupnosti v dané lokalitě.

Finanční částka nutná k opravě byla znalcem MČ Prahy 10 stanovena na částku cca 1.300.000,-Kč včetně DPH. Žadatel je v současnosti schopný podílet se na výši nákladů na opravu ve výši max. 30%. Zbýlých 70%, tedy částku cca 910.000,-Kč včetně DPH, by tak dle Žadatele, měla zaplatit MČ Praha 10. Vzhledem k tomu, že zájmem MČ Praha 10 je zajistit pro veřejnost zachování tohoto průchodu, MČ Praha 10 vede s Žadatelem jednání o možnosti právního zajištění užívání průchodu a schodiště veřejností. Možnost, která by mohla být oběma stranami akceptovatelná je, že Žadatel zřídí pro MČ Praha 10 k průchodu a schodišti věcné břemeno, a to na dobu neurčitou za symbolickou částku 1.000,-Kč + DPH, s tím, že MČ Praha 10 se v budoucnu bude na údržbě a opravách průchodu a schodiště podílet. Jako protiplnění ze strany MČ Praha 10 pak bude jednorázový příspěvek MČ Praha 10 na opravu ve výši cca 910.000,-Kč, vč. DPH, jak již bylo uvedeno.

MČ Praha 10 si je vědoma, že při akceptaci tohoto řešení v tomto případě půjde o investici do majetku ve vlastnictví soukromých osob, což by mohlo být považováno za porušení pravidel pro hospodaření s majetkem obsaženými v zákoně č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praha, v platném znění. Z tohoto důvodu byla zpracována právní studie, která je přílohou tohoto dopisu, a dle které je (citace):

*„V tomto konkrétním případě lze s ohledem na výše uvedené konstatovat, resp. dovodit, že dispozice s majetkem Městské části Praha 10 v podobě příspěvku na opravu průchodu v souběhu se smlouvou o zřízení věcného břemene ve prospěch Městské části Praha 10, kdy tato primárně sleduje zachování průchodnosti daného průchodu (nejen) pro občany Prahy 10 za dodržení níže uvedených doporučení, je obhajitelná v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb. HMP, jakož i v souladu s Ústavními principy našeho právního řádu. Z pohledu zpracovatele tohoto stanoviska se v dané věci jedná o tzv. „důvody hodné zvláštního zřetele“ a je zde předně dbáno o potřeby občanů“.*

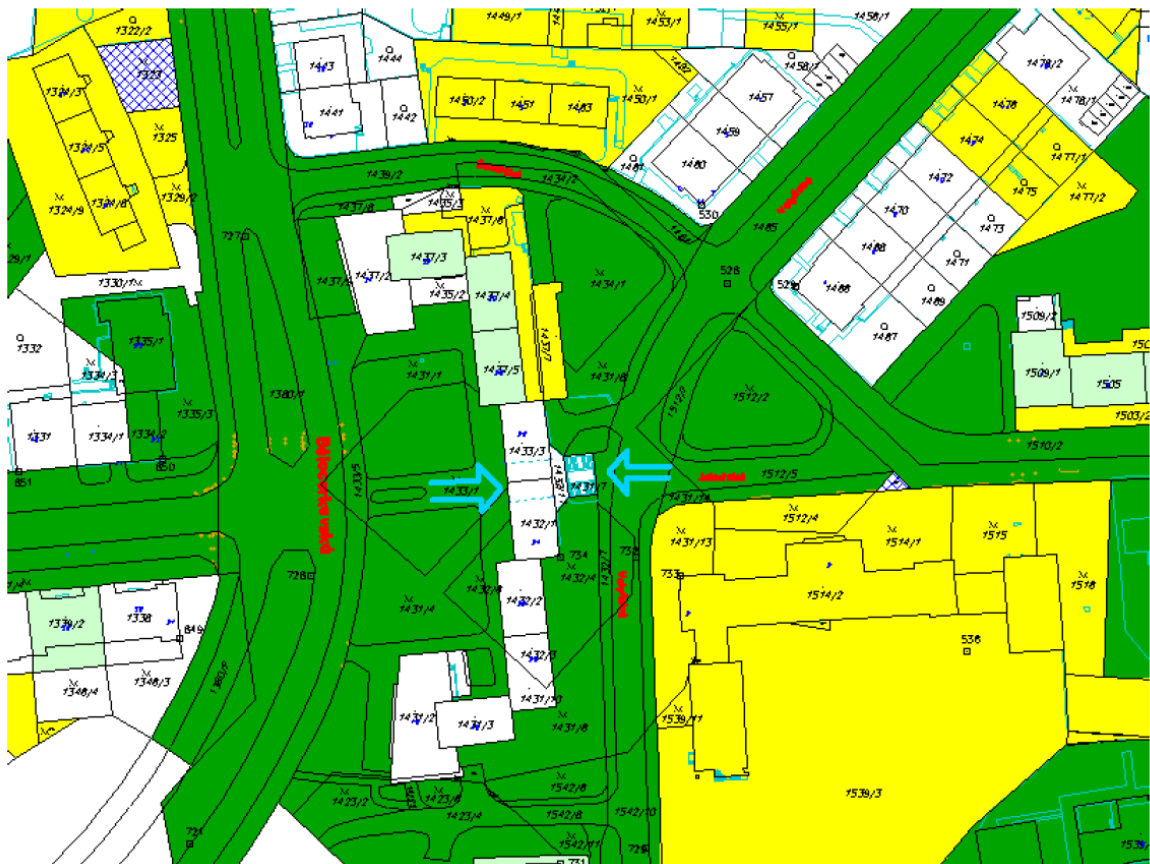
MČ Praha 10 si zároveň vyžádala od OST ÚMČ Praha 10 vyjádření k možnosti oddělení části průchodu a schodiště od domu č. o. 24 a 26 v ul. Bělocerkevská a převedení těchto částí nemovitostí na MČ Praha 10. Tím by se vyhnula investici do cizího majetku. Z odpovědi OST ÚMČ Praha 10, která je také přílohou tohoto dopisu, je zřejmé, že teoretické oddělení těchto částí od celku domu není sice nemožné, avšak je prakticky neproveditelné.

Z těchto důvodů Vás žádáme o posouzení této zamýšlené investice a zaslání Vašeho stanoviska k této věci, zejména z toho pohledu, zda dle právního názoru HMP je uzavření úplatné smlouvy o zřízení věcného břemene ze strany MČ Praha 10 a s tím související jednorázové protiplnění ze strany MČ Praha 10 na opravu ve výši cca 910.000,-Kč, vč. DPH, přípustné z pohledu veřejné podpory a z pohledu veřejného zájmu, resp. z pohledu péče řádného hospodáře.

Dále Vás žádáme o sdělení, zda a pokud ano, tak za jakých podmínek, by HMP bylo ochotno se na opravě průchodu a schodiště podílet.

S pozdravem

Ing. Filip Koucký  
vedoucí OMP



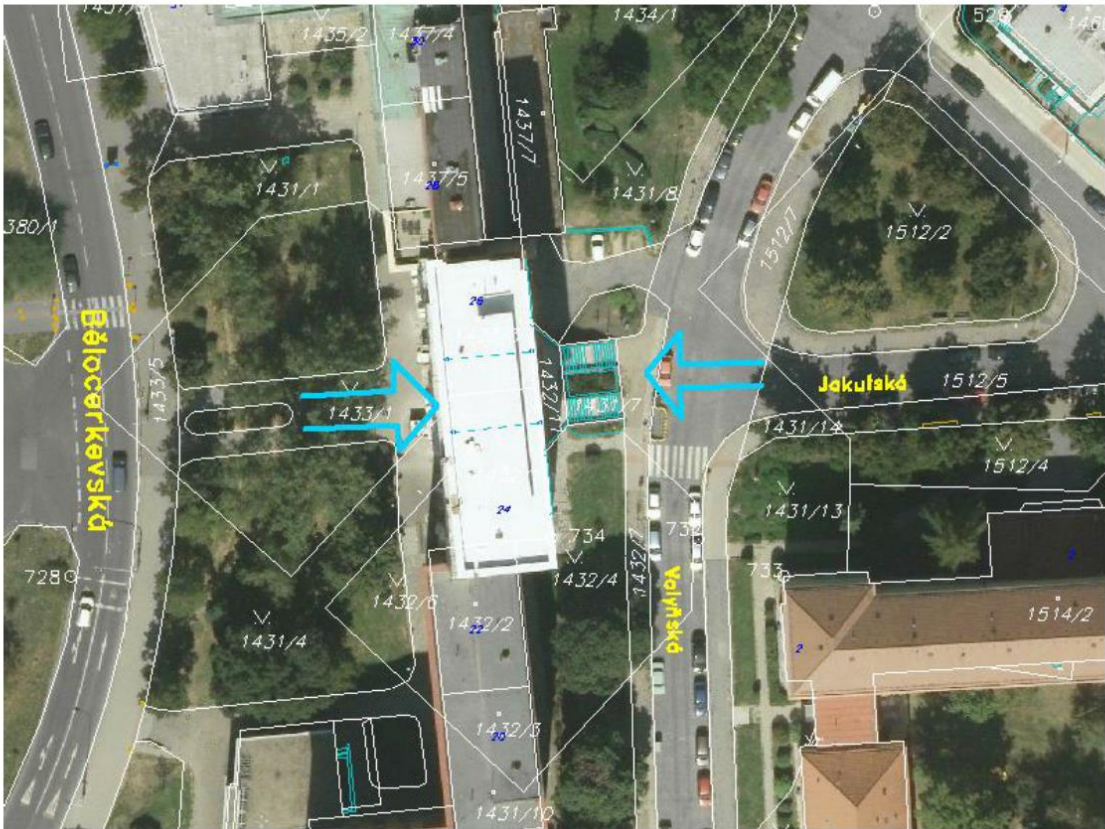
Legenda:

zelené plochy – nemovitosti ve vlastnictví HMP

žluté plochy – nemovitosti svěřené MČ Praha 10

bílé plochy – nemovitosti ve vlastnictví fyzických, nebo právnických osob

světle zelené plochy - nemovitosti ve vlastnictví fyzických, nebo právnických osob a podílem MČ Praha 10







HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
Odbor legislativní a právní  
Oddělení soukromého práva

## Vnitřní sdělení



Pro:

**Ing. Javornická, zástupkyně ředitele MHMP**  
**Pro Sekci finanční a správy majetku**  
**K rukám Ing. Vlkové**

Č. j.:  
**MHMP 223416/2018**  
Sp. zn.:

Vyřizuje/tel.:  
**Mgr. Pavla Dytrychová**  
**236 002 836**

Datum:  
**07.02.2018**

Počet listů/příloh: **2/0**

### Stanovisko k LEG/9/2018

Toto stanovisko je vypracováno na základě žádosti odboru rozpočtu MHMP ze dne 24.1.2018 o posouzení zamýšlené investice do majetku ve vlastnictví soukromých osob případně investice provedené městskou částí Praha 10 za účelem opravy průchodu a schodiště v domě čp. 1299,1301, k.ú. Vršovice, č.o. 24 a č. o. 26, ulice Bělocerkevská, Praha 10, a to zejména z hlediska, zda je uzavření úplatné smlouvy o zřízení věcného břemene ze strany městské části Praha 10 a s tím související jednorázové protiplnění ze strany městské části Praha 10 na opravu ve výši cca 910 000,- Kč vč. DPH přípustné z pohledu veřejné podpory a z pohledu veřejného zájmu resp. z pohledu péče řádného hospodáře.

Hlavní město Praha, resp. městská část Praha 10, nakládá a hospodaří s veřejnými finančními prostředky, a proto v možnostech vynakládání těchto veřejných prostředků je limitovaná právními předpisy, především pak zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o hlavním městě Praze“), zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů a restrikcemi plynoucími z pravidel veřejné podpory. Veřejná podpora je definována v článku 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie jako „jakákoli podpora poskytovaná státem nebo ze státních prostředků, které narušují nebo mohou narušit hospodářskou soutěž tím, že zvýhodňují určité podniky nebo určitá odvětví výroby, jsou, pokud ovlivňují obchod mezi členskými státy, neslučitelné s vnitřním trhem“. V případě zamýšleného spolufinancování opravy průchodu městskou částí Praha 10, budou vynaloženy veřejné prostředky, čímž dojde k naplnění jednoho ze znaků veřejné podpory. Další znaky veřejné podpory, kterými je zvýhodnění určitých podniků či odvětví podnikání, kdy takovéto zvýhodnění ovlivňuje obchod mezi členskými státy, a je narušena nebo hrozí narušení hospodářské soutěže, však v tomto případě naplněny nejsou. Pokud v konkrétním případě nejsou naplněny všechny základní atributy veřejné podpory, o veřejnou podporu se nejedná. Z tohoto ohledu zamýšlené spolufinancování opravy průchodu městskou částí Praha 10 či hlavním městem Prahou vadné není.

- k uložení
- na vědomí
- k vyřízení
- ke zpracování stanoviska
- ke zpracování návrhu odpovědi

- ke zpracování materiálu
- k přepracování
- do programu
- jednání
- Termín:

Zásadní pro zhodnocení zamýšlené transakce je otázka, zda hlavní město Praha, resp. městská část Praha 10, bude jednat v souladu se zákonem o Praze a zásadou péče řádného hospodáře. Veškeré povinnosti hlavního města Prahy, resp. městské části Prahy 10, vyplývající ze zákona o hlavním městě Praze jsou podrobně a vcelku komplexně popsány v právním stanovisku vypracovaném advokátkou Mgr. Markétou Novákovou dne 27. 11. 2017. Zákon o hlavním městě Praze v § 35 odst. 1 stanoví, že „majetek hlavního města Prahy musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jeho zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Porušením povinností stanovených ve větě první není takové nakládání s majetkem hlavního města Prahy, které sleduje jiný důležitý zájem hlavního města Prahy, který je řádně odůvodněn“. Stěžejní pro možnost podílet se na spolufinancování průchodu v nemovitostech v majetku třetích osob je tedy dle našeho názoru zhodnocení faktické možnosti hlavního města Prahy, resp. městské části Praha 10, zajistit občanům hlavního města Prahy dostupnost na běžně využívaná veřejná prostranství jiným vhodným způsobem. Pokud tuto možnost hlavní město Praha, resp. městská část Praha 10, nemá a rovněž tak není možné získat předmětný průchod do svého vlastnictví, jeví se zřízení věcného břemene průchodu dle ustanovení § 1274 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“) na dobu neurčitou jako nejpragmatictější řešení. V ustanovení § 1263 OZ je upravena povinnost pro oprávněného nést celé náklady spojené s opravou a údržbou služebnosti. Pokud by tomu tak nebylo, získává tím oprávněný bezdůvodné obohacení, neboť je za něj vlastníkem služebné nemovitosti placeno to, co měl po právu platit sám. S ohledem na větu druhou ustanovení § 1263 OZ a na skutečnost, že průchod a schodiště mezi domy č.p. 1299 a 1301 v Bělocerkvecké ulici užívá zejména pěší veřejnost, lze v daném případě dovodit, že jednorázové plnění případného oprávněného ve výši 70% z celkové předpokládané výše nákladů cca 1.300.000,-Kč, je v souladu s pravidly stanovenými OZ a není v rozporu s péčí řádného hospodáře.

Z výše uvedeného vyplývá, že daný postup je přípustný z pohledu veřejné podpory a pohledu péče řádného hospodáře, za nezbytné ovšem považujeme, aby veškerá smluvní dokumentace byla nastavena tak, že hlavní město Praha, resp. městská část Praha 10, začne vynakládat jakékoliv finanční prostředky na opravu průchodu teprve až po zápisu věcného břemene - průchodu ve prospěch hlavního města Prahy, resp. městské části Praha 10, do katastru nemovitostí a dále aby v rámci výběru zhotovitele stavebních prací (opravy průchodu a schodiště) byl dodržen zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

**JUDr. Tomáš Havel, Ph.D.**

**Ředitel LEG MHMP**

podepsáno elektronicky



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
Odbor rozpočtu  
Oddělení financování městských částí



Úřad MČ Praha 10  
Odbor majetkoprávní  
Ing. Filip Koucký – vedoucí OMP

Váš dopis zn./ze dne:  
**P10-03591/2018 ze dne 9. 1. 2018**  
Č. j.:  
**MHMP 273751/2018**  
Sp. zn.:

Vyřizuje/tel.:  
**Ing. Iva Vlková**  
**236 002 717**  
Počet listů/příloh: 1/1  
Datum:  
**16.02.2018**

**P10 - vyjádření k finanční spoluúčasti MČ - oprava průchodu a schodiště (ul. Bělocerkevská)**

Vážený pane inženýre,

v příloze vám zasiláme stanovisko odboru legislativního a právního MHMP k zamýšlenému uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene a financování oprav průchodu a schodiště v domě čp. 1299 a 1301, k. ú. Vršovice, č. o. 24 a 26, ulice Bělocerkevská z rozpočtu MČ.

V souvislosti s Vaším dotazem na možnost spolufinancování výše uvedené akce z rozpočtu hl. m. Prahy Vám sdělujeme, že usnesením č. 69 ze dne 16. 1. 2018 Rada hlavního města Prahy schválila Pravidla pro poskytování dotací z investiční rezervy pro městské části hl. m. Prahy v rozpočtu vlastního hl. města Prahy (v kap. 10) na rok 2018, která je určena na financování investičních a neinvestičních potřeb městských částí. O této skutečnosti jste byli informováni dopisem č. j. MHMP 97767/2018 ze dne 18. 1. 2018.

S pozdravem

**Ing. Zdena Javornická**  
zástupkyně ředitele MHMP  
Pro Sekci finanční a správy majetku

*podepsáno elektronicky*

Příloha - Stanovisko LEG/9/2018

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1  
Pracoviště: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1  
Kontaktní centrum: 12 444, fax: 236 007 102  
E-mail: [posta@praha.eu](mailto:posta@praha.eu), ID DS: 48ia97h

Zdeňka Javornická  
20.2.2018 10:43  
Signer:  
CN=Zdeňka Javornická  
C=CZ  
O=Hlavní město Praha  
E=zdena.javornicka@praha.eu  
Public key:  
RSA/2048 bits





HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

Odbor rozpočtu

Oddělení financování městských částí

MC Praha 10

oručeno: 18.01.2018

10 - 008330/2018/01/02

sty: 1 přílohy: 3 sv.příloh:



*Ohb. M. nevole  
10 5. přílohy*

Starostky a starostové  
MČ Praha 1 - 57

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 97767/2018

Sp. zn.:

Vyřizuje/tel.:

Ing. Huňáčková

236 002 715

Počet listů/příloh: 2/1

Datum:

18.01.2018

**Pravidla pro poskytování dotací městským částem hl. m. Prahy z investiční rezervy pro MČ v rozpočtu vlastního hl. m. Prahy (v kap. 10) na rok 2018**

Vážená paní starostko,  
Vážený pane starosto,

v rozpočtu vlastního hl. m. Prahy na rok 2018 je v kap. 10 investiční rezerva pro městské části hl. m. Prahy ve výši 500 mil. Kč.

Rada HMP usnesením č. 69 ze dne 16. 1. 2018 schválila „Pravidla pro poskytování dotací městským částem hl. m. Prahy z investiční rezervy pro MČ v rozpočtu vlastního hl. m. Prahy (v kap. 10) na rok 2018“ (dále jen „Pravidla“). Předmětné usnesení Vám zasíláme v příloze.

Žádosti o poskytnutí dotace předkládejte na formulářích uvedených v příloze „Pravidel“, „Pravidla“ vč. formulářů žádostí ve formátu EXCEL zasíláme na Váš ekonom./finanční odbor.

Vyplněnou žádost zašlete (bez podpisu statutárního zástupce) e-mailem ve formátu EXCEL **nikoli pdf** ke kontrole na adresu [nadezda.hunackova@praha.eu](mailto:nadezda.hunackova@praha.eu) v termínu **do 15. 2. 2018**.

Žádost, odsouhlasenou po formální stránce odborem ROZ MHMP, zašlete datovou schránkou nebo v listinné podobě podepsanou statutárním zástupcem městské části Ing. Zdeně Javornické, zástupkyní ředitele MHMP pro Sekci finanční a správy majetku v termínu do **1. 3. 2018**. Povinnou přílohou žádostí je **souhlasné usnesení rady městské části** s předložením žádostí o dotaci na předmětné akce.

Dovoluji si Vás upozornit, že na žádosti o poskytnutí dotací v roce 2018 zaslané hl. m. Praze před schválením „Pravidel“ **nebude brán zřetel** a je potřeba je znovu předložit v souladu s „Pravidly“.

S pozdravem

**Ing. Zdena Javornická**  
zástupkyně ředitele MHMP  
pro Sekci finanční a správy majetku

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1  
Pracoviště: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1  
Kontaktní centrum: 12 444, fax: 236 007 102  
E-mail: [posta@praha.eu](mailto:posta@praha.eu) ID DS: 48ia97h

Příloha  
Usnesení Rady hl. m. Prahy č. 69 ze dne 16. 1. 2018

Na vědomí: ekonomické/finanční odbory Úřadů MČ HMP

Zdeňka Javomická 18.1.2018 11:15  
Signer:  
CN=Zdeňka Javomická  
C=CZ  
O=Hlavní město Praha  
E=zdena.javomicka@praha.eu  
Public key:  
RSA/2048 bits



Hlavní město Praha  
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

verze e-booku :

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 69

ze dne 16.1.2018

k návrhu Pravidel pro poskytování dotací z investiční rezervy pro městské části hl.m. Prahy v rozpočtu vlastního hl.m. Prahy (v kap. 10) na rok 2018

Rada hlavního města Prahy

I. **schvaluje**

08.01.2018 1.   
prgf..log. Eva Kislíngrová, ČSc.

Pravidla pro poskytování dotací z investiční rezervy pro městské části hl.m. Prahy v rozpočtu vlastního hl.m. Prahy (v kap. 10) na rok 2018 uvedená v příloze č. 1 tohoto usnesení

II. **ukládá**

1. MHMP - ROZ MHMP

1. informovat starostky a starosty městských částí hl.m. Prahy o ustanovení bodu I. tohoto usnesení

Termín: 24.1.2018

Adriana Krnáčová v. r.  
primátorka hl.m. Prahy

Petr Dolínek v. r.  
náměstek primátorky hl.m. Prahy

Předkladatel: náměstkyně primátorky Kislíngrová  
Tisk: R-28296  
Provede: MHMP - ROZ MHMP  
Na vědomí: odborům MHMP

Příloha č. 1 k usnesení Rady HMP č. 69 ze dne 16. 1. 2018

**Pravidla pro poskytování dotací z investiční rezervy pro městské části hl. m. Prahy v rozpočtu vlastního hl. m. Prahy (v kap. 10) na rok 2018**

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 31/1 ze dne 30. 11. 2017 rozpočet vlastního hl. m. Prahy na rok 2018, ve kterém je zapracována v kap. 10 rezerva pro městské části hl. m. Prahy na krytí investičních potřeb ve výši 500 mil. Kč.

Poskytování dotací z předmětné rezervy pro městské části hl. m. Prahy upravují tato pravidla.

Rezerva je přednostně určena na krytí investičních potřeb, ale lze z ní poskytnout investiční i neinvestiční dotaci.

**Žádosti o dotaci** budou MČ předkládat na formulářích, které jsou uvedeny v příloze č. 1 těchto „Pravidel“, včetně zdůvodnění. Další doplňující informace k akci mohou být uvedeny v příloze k žádosti.

**Rezerva není určena** na spolufinancování projektů podpořených z OP Praha - pól růstu ČR, z EU/EHP a z Fondu rozvoje kapacit mateřských a základních škol MŠMT, na jejichž financování je v kap. 10 schváleného rozpočtu hl. m. Prahy na rok 2018 speciální Rezerva na spolufinancování projektů EU/EHP. U činností, na něž jsou vyhlášovány granty hl. m. Prahy, lze požadovat dotaci zcela výjimečně pouze na část výdajů nepokrytých z grantu (eventuelně z dalších dotačních zdrojů).

Na žádosti městská část uvede číslo priority z hlediska preference získání dotace na danou akci.

Každá žádost, která bude zasílána datovou schránkou nebo v listinné podobě, bude podepsána starostkou/starostou městské části. Přílohou žádosti bude souhlasné usnesení Rady MČ s předkládanou žádostí.

Žádost o dotaci zašle městská část **elektronicky ke kontrole odboru ROZ MHMP ve formátu Excel nebo Word nikoli pdf.** (tedy bez podpisu statutárního zástupce) na adresu [nadezda.hunackova@praha.eu](mailto:nadezda.hunackova@praha.eu) v termínu **do 15. 2. 2018.**

Odbor rozpočtu MHMP provede kontrolu žádostí a soupis všech požadavků MČ, včetně prověření, zda projekty není možné financovat z prostředků EU.

Žádost **odsouhlasenou po formální stránce odborem ROZ MHMP** zašle městská část v listinné podobě nebo datovou schránkou **podepsanou statutárním zástupcem městské části** Ing. Zdeně Javornické, zástupkyni ředitele Magistrátu HMP pro Sekci finanční a správy majetku, v termínu do **1. 3. 2018.**

Pokud městská část předpokládá plné financování investiční akce z rozpočtu hl. m. Prahy popř. dalších zdrojů, prakticky bez účasti vlastních zdrojů městské části nebo vzhledem k velké náročnosti akce, může požádat o přidělení finančních prostředků na realizaci akce odboru OTV MHMP nebo OSI MHMP.

Jednotlivé žádosti městských částí budou posuzovány zejména s ohledem na:

- u nových akcí: potřebnost akce např. z hlediska demografického vývoje, přínos akce pro rozvoj území (z hlediska celopražského i z hlediska městské části), na aktuální stav investorské přípravy apod.
- u rozestavěných akcí: aktuální stav realizace akce,
- finanční náročnost akce a na zdrojové možnosti hl. m. Prahy,
- požadavky na dotace z rozpočtu hl. m. Prahy, jež akce vyvolá v následujících letech,
- finanční spoluúčasti městské části,
- možnost finančního krytí z jiných zdrojů,
- finanční situaci městské části - objem vlastních příjmů, stav na bank. účtech,
- schopnost financování provozních výdajů městskou částí po uvedení investice do provozu,
- objem dotací poskytnutých městské části z rozpočtu hl. m. Prahy v předchozích letech,
- meziroční vývoj objemu finančního vztahu k městské části z rozpočtu hl. m. Prahy na rok 2018.

Po posouzení jednotlivých žádostí bude zpracován návrh na poskytnutí dotací městským částem hl. m. Prahy, který bude předložen k odsouhlasení Radě HMP a ke schválení Zastupitelstvu HMP, dle předpokladu v **březnu 2018**.

Poskytnuté investiční dotace budou předmětem finančního vypořádání městských částí hl. m. Prahy s rozpočtem hl. m. Prahy za rok 2018. V rámci finančního vypořádání za rok 2018 bude možné požádat o ponechání nevyčerpané části dotace k čerpání na stejný účel v roce 2019. Nevyčerpaná část ponechané dotace bude v rámci finančního vypořádání za rok 2019 vrácena do rozpočtu hl. m. Prahy. Změnu účelu u poskytnutých dotací není možné požadovat.

Na poskytnutí finančních prostředků z předmětné rezervy není právní nárok.

Rada HMP si vyhrazuje právo tato pravidla změnit a udělovat výjimky z těchto pravidel.

Příloha č. 1: Formuláře pro podání žádosti o dotaci

- č. 1) Žádost o investiční dotaci z rozpočtu hl. m. Prahy z rezervy pro MČ HMP v kap. 10 v roce 2018 – MŠ
- č. 2) Žádost o investiční dotaci z rozpočtu hl. m. Prahy z rezervy pro MČ HMP v kap. 10 v roce 2018 – ZŠ
- č. 3) Žádost o investiční dotaci z rozpočtu hl. m. Prahy z rezervy pro MČ HMP v kap. 10 v roce 2018 – ostatní oblasti

## Smlouva o zřízení věcného břemene - služebnosti stezky

č. ....  
ev. č.: .....

Smluvní strany:

### Městská část Praha 10

se sídlem: Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10

IČO: 00063941

DIČ: CZ00063941

bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s. Praha 10

č. ú. 9021-2000733369/0800

zastoupená starostou Ing. Vladimírem Novákem

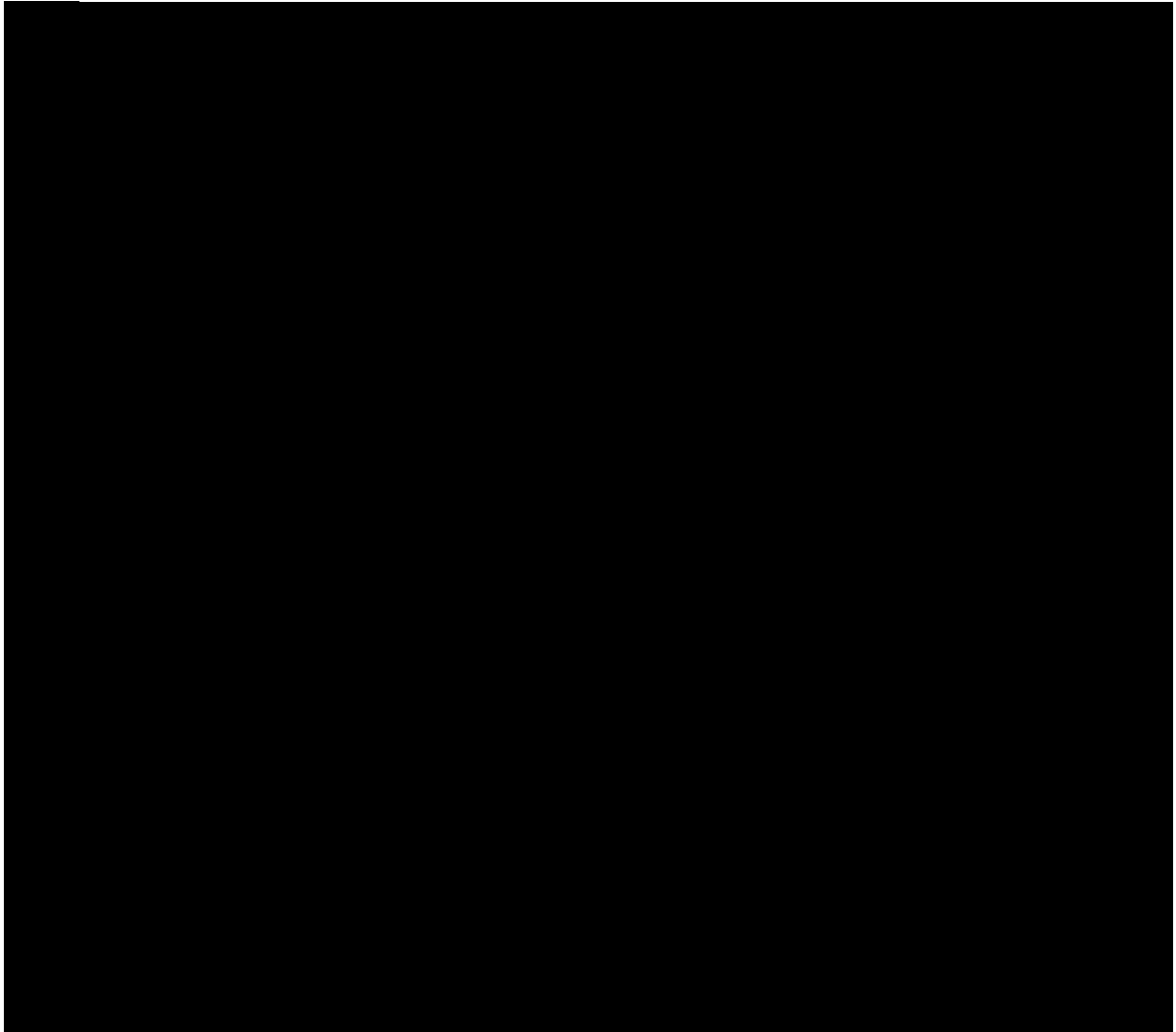
k smluvnímu jednání oprávněn: Ing. Filip Koucký, vedoucí odboru majetkoprávního

dále jen „**Oprávněný**“ na straně jedné

a

**Spoluvlastníci podílů na společných částech domu a pozemku:**

**(SEZNAM VLASTNÍKŮ BUDE AKTUALIZOVÁN KE DNI PODPISU TĚTO SMLOUVY)**



všichni zastoupeni **na základě plných mocí udělených jednotlivými vlastníky Společenství vlastníků jednotek v budově čp. 1299, 1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10, Vršovice**, IČ:°288 98 419, zapsaným v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, v oddíle S, vložka 10263, se sídlem: Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 100 00 Praha 10, zastoupeno PaedDr. Dagmar Kripnerovou, předsedou výboru;

č. ú.: .....

dále jen „**Povinní**“ na straně druhé

(společně dále též označováni jako smluvní strany)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku

v souladu s § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a v návaznosti na Smlouvu o poskytnutí investice č. .... a na základě jejich úplného konsensu na dále uvedených ustanovení tuto

## **SMLOUVU O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE - SLUŽEBNOSTI CESTY**

### **Článek I.**

#### **Úvodní ustanovení**

- 1.1. Smluvní strany vedeny společným cílem, kterým je oprava průchodu o šíři 9,3 m a venkovního schodiště bytového domu postaveného v ulici Bělocerkevská 1299/24 a 1301/26 (dále jen „dům“ nebo „domy“), který je spojující komunikací pro pěší obyvatele mezi ulicemi Bělocerkevská a Volyňská v kat. území Vršovice, Praha 10 a v návaznosti na zamýšlené poskytnutí investice na opravu ze strany Oprávněného uzavírají následující smlouvu o zřízení věcného břemene ve prospěch Oprávněného.
- 1.2. Povinní prohlašují, že jsou podílovými spoluvlastníky následujících nemovitostí:  
- **parc. č. 1433/3, 1432/1, 1432/11 a 1431/7** vše v k. ú. Vršovice, obec Praha (dále jen „**Pozemky**“), v rozsahu jejich spoluvlastnických podílů tak jsou tyto zapsány na listu vlastnictví č. 7287 pro k. ú. Vršovice, obec Praha u

Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha. Výpis z katastru nemovitostí s vymezením jednotlivých podílů spoluvlastníků tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

- 1.3 Na výše citovaných pozemcích se nachází, resp. jeho součástí je průchod mezi domy o celkové své šíři 9,3 m a na něj navazující venkovní schodiště. Průchod i schodiště jsou spojovacími články veřejných komunikací pro pěší mezi ulicemi Bělocerkevská a Volyňská v katastrálním území Vršovice, Praha 10 a širokou veřejností jsou takto dlouhodobě bezplatně užívány. S ohledem na stáří průchodu i venkovního schodiště (cca 50 let) doporučil statik provést jejich opravu. Smluvní strany ujednalo, že tato proběhne za částečného příspěví z finančních prostředků Oprávněného. Povinný v souvislosti s čerpáním finančních prostředků na opravu průchodu a schodiště od Oprávněného hodlá zřídit Oprávněnému služebnost stezky k průchodu a schodišti, kdy toto bude Oprávněný využívat zejména ve prospěch všech občanů Městské části Praha 10 tak, aby byla zachována komunikační potřeba mezi schodištěm a průchodem spojenými ulicemi.

## **Článek II. Předmět Smlouvy**

- 2.1 Povinný tímto zřizují ve prospěch Oprávněného služebnost stezky k průchodu a venkovnímu schodišti bytového domu postaveného v ulici Bělocerkevská 1299/24 a 1301/26 nacházející se na pozemcích parc. č. 1433/3, 1432/1, 1432/11 a 1431/7 vše v k. ú. Vršovice, obec Praha, v rozsahu jejich spoluvlastnických podílů tak jsou tyto zapsány na listu vlastnictví č. 7287 pro k. ú. Vršovice, obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha na dobu neurčitou a za úplatu (dále jen „Služebnost“).
- 2.2. Konkrétní grafické vymezení pozemků, jakož i rozsahu průchodu a schodiště, ke kterým je touto smlouvou zřizována Služebnost a které jsou předmětem této Smlouvy, jsou vyznačeny v přiloženém geometrickém plánu ....., který tvoří nedílnou přílohu č. 2 této Smlouvy.

## **Článek III. Specifikace věcného břemene – služebnosti stezky**

- 3.1. Smluvní strany této Smlouvy se za účelem zajištění volného průchodu osob mezi ulicemi Bělocerkevská a Volyňská dohodly na zřízení následující služebnosti stezky ve prospěch Oprávněného. Služebnost má účinky in rem a jeho obsahem je právo Oprávněného chodit na i po předmětných nemovitých věcech, jakož i se po nich dopravovat lidskou silou a právo, aby po stezce jiní přicházeli k Oprávněnému a odcházeli od něj nebo se lidskou silou dopravovali.
- 3.2. Povinný je povinen strpět výkon práva Oprávněného vyplývajícího z této smlouvy.
- 3.3. Služebnost, zřízená touto Smlouvou, se sjednává na dobu neurčitou a zaniká jedině v případech stanovených zákonem.
- 3.4. Smluvní strany berou na vědomí, že se změnou vlastníka Pozemku přecházejí i práva a povinnosti, vyplývající z věcného břemene, na nabyvatele Pozemku.

## **Článek IV. Výše náhrady za zřízení věcného břemene a platební podmínky**

- 4.1. Věcné břemeno se zřizuje jako úplatné za jednorázovou náhradu ve výši **1.000,- Kč** (slovy: tisíc korun českých) bez DPH. K této ceně bude připočtena DPH dle platných právních předpisů ke dni splatnosti této náhrady.
- 4.2. Faktura za zřízení věcného břemene bude vystavena Povinným a zaslána Oprávněnému na doručovací adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy do 15 dnů od zapsání práva odpovídajícího služebnosti dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Fakturu uhradí Oprávněný z věcného břemene bezhotovostním převodem na účet Povinného uvedený v záhlaví smlouvy do 15 dnů po jejím obdržení. Faktura – daňový doklad, musí kromě podstatných náležitostí vyžadovaných příslušnými právními předpisy obsahovat i evidenční číslo Smlouvy.

- 4.3. Oprávněný do budoucna ponese veškeré náklady související s údržbou těch částí nemovitosti, ke kterým je touto smlouvou zřizována služebnost.

## **Článek V.**

### **Vklad věcného břemene do veřejného seznamu**

- 5.1. Oprávněný a Povinný se dohodli na tom, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva odpovídajícího věcnému břemenu, zřizovanému touto Smlouvou k Pozemkům do katastru nemovitostí bude podán příslušnému katastrálnímu úřadu Oprávněným; a to do 30 dnů od podpisu této Smlouvy. Správní poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva odpovídajícího věcnému břemenu do katastru nemovitostí uhradí Oprávněný.
- 5.2. Věcné břemeno podle této smlouvy vzniká v souladu s příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku zápisem do veřejného seznamu (katastr nemovitostí).
- 5.3. V případě, že nebude z formálních důvodů proveden zápis vkladu odpovídajícímu věcnému břemenu na základě této Smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se Smluvní strany uzavřít novou smlouvu o stejném předmětu a za stejných podmínek, vyhovující formálním požadavkům pro povolení vkladu, která Smlouvu nahradí, a to nejpozději do 90 dnů od doručení výzvy Oprávněného Povinnému.
- 5.4. Pokud katastrální úřad přeruší, a to z jakéhokoliv důvodu řízení o povolení vkladu práva, zavazují se Smluvní strany odstranit katastrálním úřadem vytčené vady, a to ve lhůtách k jejich odstranění katastrálním úřadem stanovených.

## **Článek VI.**

### **Závěrečná ujednání**

- 6.1. Smlouva a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky.
- 6.2. Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami. Pro případ, že tato Smlouva není uzavírána za přítomnosti obou Smluvních stran, platí, že Smlouva není uzavřena, pokud ji Povinný či Oprávněný podepíše s jakoukoliv změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, nebo dodatkem, ledaže druhá Smluvní strana takovou změnu či odchylku nebo dodatek následně písemně schválí.
- 6.3. Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
- 6.4. Smluvní strany se zavazují, že pokud se kterékoli ustanovení Smlouvy nebo s ní související ujednání či jakákoli její část ukážou být neplatnými, zdánlivými či se neplatnými nebo zdánlivými stanou, neovlivní tato skutečnost platnost Smlouvy jako takové. V takovém případě se strany zavazují nahradit neplatné či zdánlivé ustanovení ustanovením platným, které se svým účelem pokud možno nejvíce podobá neplatnému nebo zdánlivému ustanovení. Obdobně se bude postupovat v případě ostatních zmíněných nedostatků Smlouvy či souvisejících ujednání.
- 6.5. Smlouva obsahuje úplné ujednání o Předmětu smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o Smlouvě ani projev učiněný po uzavření Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.
- 6.6. Smluvní strany výslovně prohlašují, že základní podmínky Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek Smlouvy.
- 6.7. Smlouva je sepsána v osmi stejnopisech, z nichž jeden obdrží Povinný, Oprávněný obdrží sedm stejnopisů, z čehož jeden stejnopis bude Oprávněným použit pro účely příslušného řízení o povolení vkladu věcného břemene do katastru nemovitostí.

6.8. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly a jsou seznámeny s jejím obsahem, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich vážné a svobodné vůle, dobrovolně, určitě a srozumitelně, což stvrzují svými podpisy. Smluvní strany prohlašují, že Smlouva představuje úplnou dohodu o veškerých jejích náležitostech a neexistují náležitosti, které by smluvní strany neujednaly.

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou přílohy:

Přílohy: 1. Výpis z listu vlastnictví LV č. 7287  
2. Geometrický plán

V Praze dne:

Oprávněný:

V Praze dne:

Povinní:  
Zastoupení Společenstvím vlastníků  
jednotek Bělocerkevská

.....  
Ing. Filip Koucký  
vedoucí OMP  
Městská část Praha 10

.....  
PaedDr. Dagmar Kripnerovou  
předseda představenstva

Kód Př. (VS): .....

Č. smlouvy: .....

**Smlouva o investici**

uzavřená dle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.,  
Občanského zákoníku, v platném znění

**Městská část Praha 10,**

se sídlem: Vršovická 1429/68, Praha 10, PSČ 101 38,

IČ: 00063941,

DIČ: CZ00063941,

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. ú. ....,

variabilní symbol: ,

zastoupená starostou Ing. Vladimírem Novákem,

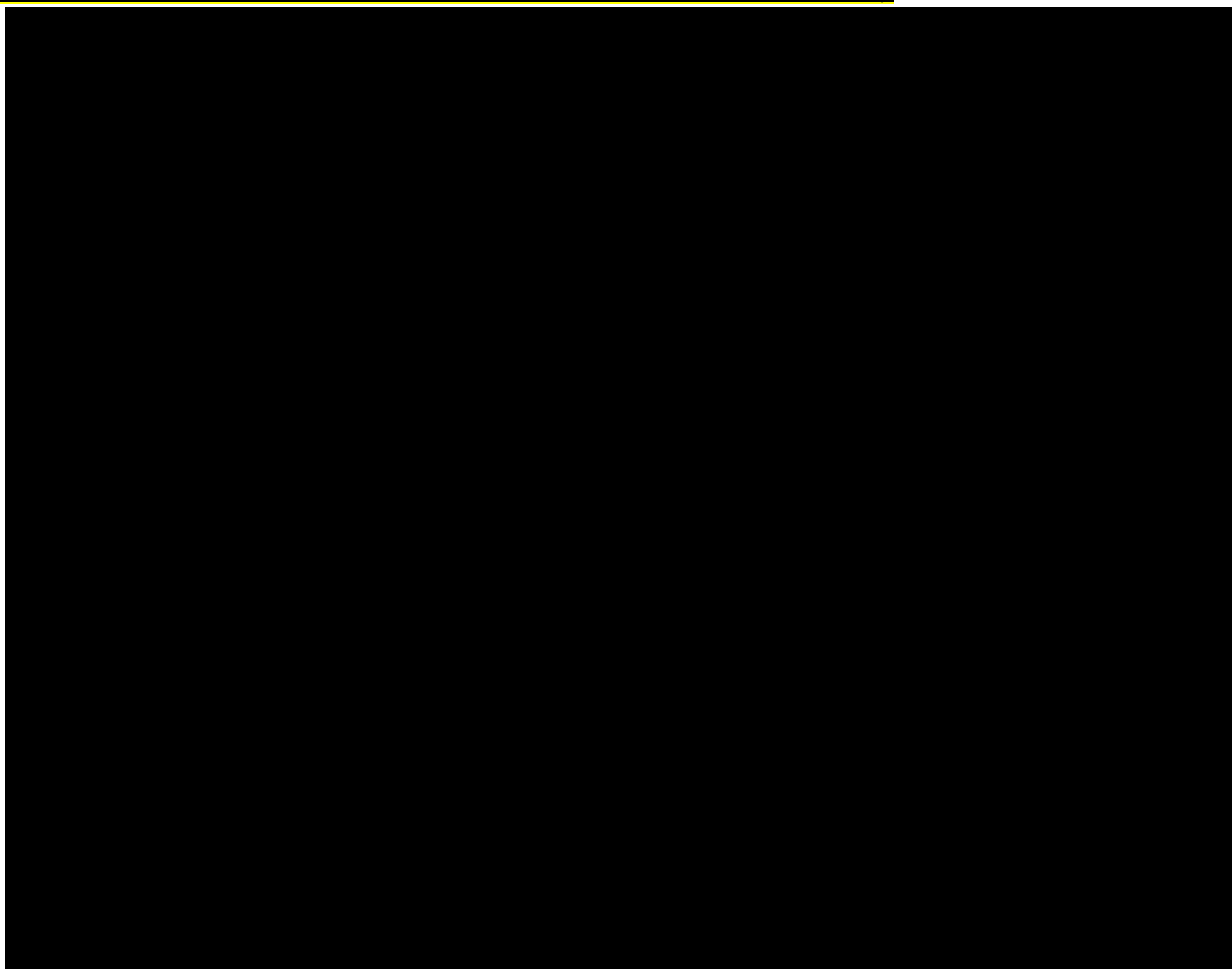
k smluvnímu jednání oprávněn Ing. Filip Koucký, vedoucí odboru majetkoprávního;

(dále jen „**Poskytovatel investice**“)

a

**Spoluvlastníci podílů na společných částech domu a pozemku:**

**(SEZNAM VLASTNÍKŮ BUDE AKTUALIZOVÁN KE DNI PODPISU TĚTO SMLOUVY)**



všichni zastoupeni **na základě plných mocí udělených jednotlivými vlastníky Společenství vlastníků jednotek v budově čp. 1299, 1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10, Vršovice, IČ:°288 98 419, zapsaným v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, v oddíle S, vložka 10263, se sídlem: Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 100 00 Praha 10, zastoupeno PaedDr. Dagmar Kripnerovou, předsedou výboru;**

č. ú.: .....

(dále jen „**Příjemce investice**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku

**tuto Smlouvu o poskytnutí investice:**

## **I. Úvodní ustanovení**

**1.1.** Poskytovatele investice prohlašuje, že zastupitelstvo Městské části Praha 10 svým usnesením č.: ..... ze dne ..... schválilo poskytnutí finančních prostředků na opravu průchodu a schodiště domu č. o. 24 a 26 v ul. Bělocerkevská, a to ve výši obvyklé ceny stanovené znaleckým posudkem vyhotoveným Doc. Ing. Jaromíra Rysky, CSc. č. 2411/21/2018 ze dne 20. 7. 2018, maximálně však do výše **1.463.700,- Kč bez DPH (slovy:° jedenmiliončtyřistašedesáttřítisícisedmset korun českých)** za podmínek uvedených dále. Poskytovatel investice není vlastníkem nemovitosti, ani její části.

Poskytovatel investice dále prohlašuje, že pro dílo, blíže specifikované v čl. I. odst. 1.4. této smlouvy, vybere zpracovatele projektové dokumentace, který ji vyhotoví včetně veškerých podkladů ke schvalovacímu řízení, a to vše do výše **150.000,-Kč** (dále jen „**PD**“).

**1.2.** Smluvní strany shodně prohlašují, že investice je Příjemci investice poskytována s ohledem na skutečnost, že tento sám ze svých peněžních prostředků není opravu schodiště a průchodu domu č. o. 24 a 26 v ul. Bělocerkevská schopen uhradit. Průchod a schodiště, jak je specifikováno v čl. 1.1. této Smlouvy přitom slouží pro potřeby široké veřejnosti, zejména poté občanům Městské části Prahy 10, když je důležitou spojnicí mezi domy a autobusovou zastávkou.

**1.3.** Investice je Příjemci investice poskytována výlučně k účelu stanovenému v čl. 1.4. této Smlouvy, což Příjemce investice bere na vědomí a je s tímto srozuměn. Pro účely této Smlouvy se investicí rozumí finanční prostředky, které musí být použity výlučně k úhradě nákladů spojených s opravou průchodu a schodiště domu č. o. 24 a 26 v ul. Bělocerkevská, v katastrálním území Vršovice, obec Praha, a to v rozsahu sjednaném v čl. 2 této Smlouvy a finanční prostředky za vyhotovení PD (dále jen „**investice**“).

**1.4.** Účelem poskytnutí investice je částečná úhrada nákladů spojených s opravou průchodu a schodiště domu č. o. 24 a 26 v ul. Bělocerkevská, v katastrálním území Vršovice, obec Praha (dále jen „**dílo**“).

## **II. Cena a její vypořádání**

**2.1.** Obvyklá celková cena opravy průchodu a schodiště domu č. o. 24 a 26 v ul. Bělocerkevská byla v souladu se znaleckým posudkem Doc. Ing. Jaromíra Rysky, CSc. č. 2411/21/2018 ze dne 20. 7. 2018 stanovena na celkovou částku ve výši **1.463.700,- Kč bez DPH (slovy: jeden milion čtyřistašedesát tři tisíce sedm set korun českých)**, (příloha č. 2 této Smlouvy).

**2.2.** Investice bude ze strany Poskytovatele investice poskytnuta Příjemci investice tak, že Poskytovatel investice uhradí částku obvyklé ceny díla stanovenou znaleckým posudkem Doc. Ing. Jaromíra Rysky, CSc. č. 2411/21/2018 ze dne 20. 7. 2018, tj. částku ve výši **1.463.700,-Kč bez DPH** na základě podmínek sjednaných ve smlouvě o dílo přímo vybranému zhotoviteli díla dle čl. 2.5 Smlouvy,

a dále uhradí částku maximálně ve výši **150.000,-Kč bez DPH** za vyhotovení PD.

### **Celková maximální výše investice činí 1.613.700,-Kč bez DPH.**

**2.3.** Poskytovatel investice se na základě této Smlouvy zavazuje poskytnout Příjemci investice finanční prostředky ve výši 70% ceny blíže specifikované v čl. 2.2. této Smlouvy, maximálně pak do výše **1.129.590,-Kč bez DPH (slovy: jeden milion sto dvacet devět tisíc pět set devadesát korun českých)**, jakožto nevratnou část této investice. V případě, že konečná cena díla dle smlouvy o dílo bude nižší než cena dle čl. 2.2., částka bude poměrně snížena.

Příjemce investice se na základě této Smlouvy a podmínek v ní sjednaných zavazuje uhradit Poskytovateli investice částku ve výši 30% ceny blíže specifikované v čl. 2.2 tohoto článku, tedy částku ve výši **484.110,-Kč bez DPH (slovy: čtyři sta osmdesát čtyři tisíc sto deset korun českých)**. V případě, že konečná cena díla dle smlouvy o dílo bude nižší než cena dle čl. 2.2., částka bude poměrně snížena.

**2.4.** Příjemce investice bere na vědomí a je srozuměn s tím, že poskytnutí investice na zhotovení díla bude předcházet veřejná soutěž vyhlášená Poskytovatelem investice jako veřejnoprávní korporací, v souladu se zák. č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek, při které bude Poskytovatelem investice vybrán zhotovitel, který bude dílo na základě následně uzavřené smlouvy o dílo provádět. Příjemce investice rovněž bere na vědomí, že Poskytovatel investice bude na díle provádět stavební dozor.

**2.5.** Částka odpovídající velikosti sjednaného podílu Příjemce investice, který se tento zavázal Poskytovateli investice uhradit dle čl. 2.3 Smlouvy se dnem protokolárního předání díla Příjemci investice, případně marným uplynutím lhůty k předání díla Příjemci investice, stává dluhem, který má Příjemce investice vůči Poskytovateli investice (dále jen „**Dluh**“).

**2.6.** Příjemce investice se v návaznosti na čl. 2.5. této Smlouvy zavazuje Dluh zaplatit Poskytovateli investice v 36 řádných měsíčních splátkách, splatných vždy ke každému 5. dni kalendářního měsíce na účet Poskytovatele investice č.: ....., počínaje prvním kalendářním měsícem po předání díla Příjemci investice, případně po marném uplynutí lhůty k předání díla. Měsíční splátka se považuje za zaplacenou dnem připsání peněžní prostředků na účet Poskytovatele investice uvedený v záhlaví této Smlouvy. Příjemce investice je oprávněn kdykoliv splatit celý Dluh najednou nebo jakoukoli splátku předčasně.

**2.7.** V případě, že se Příjemce investice dostane do prodlení se zaplacením kterékoli splátky Dluhu či části splátky Dluhu podle čl. 2.6. této Smlouvy, stává se 1. dnem takového prodlení splatnou celá zbývající dosud nesplacená část Dluhu a Příjemce investice je povinen uhradit celý zbývající Dluh jednorázově.

**2.8.** V případě, že se Příjemce investice ocitne v prodlení se splácením podle čl. 2.6. této Smlouvy, stává se tento povinným zaplatit Poskytovateli investice smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení, a to až do úplného zaplacení dluhu. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě deseti dnů od zaslání písemné výzvy k její úhradě.

### III. Práva a povinnost smluvních stran

- 3.1.** Smluvní strany shodně prohlašují, s ohledem na skutečnost, že Poskytovatel investice není vlastníkem nemovitosti ani její části, uzavřely smluvní strany Smlouvu o zřízení věcného břemene (služebnosti), č. ...., kdy toto je zřizováno v rozsahu vymezeném Smlouvou a geometrickým plánem č. ...., vyhotoveným ..... Na základě této Smlouvy o zřízení věcného břemene zřídil Příjemce investice ve prospěch Poskytovatele investice, coby oprávněného, právo stezky k nemovitosti.
- 3.2.** Příjemce investice se zavazuje v průběhu provádění celého díla poskytnout Poskytovateli investice, případně zhotoviteli díla, veškerou nezbytně nutnou součinnost potřebnou k tomu, aby mohlo být dílo započato, řádně prováděno a dokončeno. Příjemce investice se také zavazuje k tomu, že nebude nijak bránit, ani mařit provádění díla zhotovitelem. Příjemce investice se za tímto účelem zavazuje, že umožní zhotoviteli díla v nezbytně nutném rozsahu vstup na pozemek, do domu a na schodiště.
- 3.3.** Příjemce investice se dále zavazuje k tomu, že v případě, kdy bude Poskytovatelem investice písemně vyzván k poskytnutí součinnosti, tuto mu poskytne, případně zajistí její poskytnutí, nejdéle ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení žádosti Poskytovatele investice o součinnost.
- 3.4.** Příjemce investice se zavazuje, že nejpozději ke dni podpisu této Smlouvy bude mít sjednáno a předloží Poskytovateli investice doklad o pojištění nemovitosti a doklad o úhradě pojistného, z nichž bude vyplývat, že sjednaný limit pojistného krytí odpovídá minimálně hodnotě obvyklé ceny investice a tento limit pojistného krytí se Příjemce investice zavazuje pojistnou smlouvou udržovat až do doby protokolárního předání díla. Pojištění dle tohoto článku se musí vztahovat jak na újmu vůči Poskytovateli investice, tak i vůči třetím osobám.
- 3.5.** Při skončení díla a po jeho kolaudaci, se Příjemce investice zavazuje na základě písemné výzvy Poskytovatele investice, od tohoto díla převzít, a to ve lhůtě nejpozději do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy k převzetí díla. V den předání a převzetí díla smluvní strany o tomto sepíší protokol dle přílohy č. 3 této Smlouvy. V případě, že Příjemce investice, přes výzvu k převzetí díla doručenou mu Poskytovatelem investice v ujednané lhůtě k převzetí díla nepřistoupí, považuje se dílo za předané prvním dnem marného uplynutí této lhůty.
- 3.6.** Dnem převzetí díla přechází na Příjemce investice odpovědnost za nebezpečí škody na díle.

### IV. Smluvní pokuty, odstoupení od smlouvy

- 4.1.** V případě, že Příjemce investice poruší některou z povinností uvedených v ustanovení čl. 2.3., 2.6., 2.7., 3.2., 3.3., 3.4., 3.5., této Smlouvy, stává se tento povinným zaplatit Poskytovateli investice smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé takové jednotlivé porušení povinnosti. Smluvní pokuta je poté splatná ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy Poskytovatele investice k její úhradě.
- 4.2.** Poskytovatel investice je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, že se na realizaci díla nepodaří získat pravomocné stavební povolení ve lhůtě nejdéle do 2 let o podpisu této Smlouvy.
- 4.3.** Poskytovatel investice je dále oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, kdy Příjemce investice neposkytne, ani přes dodatečně mu stanovenou lhůtu Poskytovateli investice nezbytně nutnou součinnost potřebnou k tomu, aby dílo mohlo být započato, prováděno a skončeno včas, jakož i v případě, že bude jednání na straně Příjemce investice zmařen účel této Smlouvy, jakož i v případě, že bude zahájeno řízení o výmaz věcného břemene ve prospěch Poskytovatele investice z katastru nemovitostí.
- 4.4.** Odstoupení od Smlouvy je poté zapotřebí učinit písemně a doručit jej druhé smluvní straně. Účinnost odstoupení od Smlouvy nastává dnem doručení projevu vůle o odstoupení druhé smluvní straně. Smluvní strany jsou si poté povinny vrátit vzájemně poskytnutá plnění.
- 4.5.** Odstoupením od Smlouvy není dotčen nárok na náhradu škody Poskytovatele investice vůči Příjemci investice.
- 4.6.** V případě odstoupení Poskytovatele investice od Smlouvy z důvodů stojících na straně Příjemce investice, stává se dluh blíže specifikovaný v čl. 2.5. této Smlouvy splatným dnem účinnosti odstoupení od Smlouvy a Příjemce investice je povinen jej Poskytovateli investice uhradit do 30 dnů ode dne účinnosti odstoupení od Smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

## V. Ostatní ujednání

**5.1.** Příjemce investice se zavazuje seznámit Poskytovatele investice se všemi skutečnostmi rozhodnými pro poskytnutí investice.

**5.2.** Příjemce investice bere na vědomí, že Poskytovatel investice je po dobu provádění díla oprávněn umístit v blízkosti díla svou propagaci formou reklamního panelu nebo tabule či plachty (dále jen „panel“), a to při splnění následujících podmínek:

- a) panel bude mít rozměry nejméně 100 cm x 50 cm,
- b) panel se musí po celou dobu realizace stavby nacházet na dobře viditelném veřejně přístupném místě v prostoru realizace stavby,
- c) panel musí být opatřen logem Městské části Praha 10 přiměřené velikosti a nápisem oznamujícím, že Městská část Praha 10 finančně přispěla

**5.3.** Příjemce investice se zavazuje tento panel neodstraňovat po dobu provádění díla z jeho blízkosti.

**5.4.** Účastníci této Smlouvy ujednali, že pokud tato Smlouva hovoří o písemné formě, pak k této postačí emailová komunikace mezi účastníky, Poskytovatel investice na adrese: ....., Příjemce investice na adrese ....., Změnu adresy jsou pak účastníci povinni si bez zbytečného odkladu písemně oznámit.

## VI. Závěrečná ujednání

**6.1.** Smluvní strany se v souladu s § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění dohodly, že závazkový vztah upravený touto Smlouvou a vztahy ve Smlouvě výslovně neupravené a z ní vyplývající se řídí občanským zákoníkem v platném znění.

**6.2.** Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv a dne zápisu práva odpovídajícímu věcnému břemeni do katastru nemovitostí.

**6.3** Příjemce investice tímto výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uveřejněna v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažuje Poskytovatel investice ani Příjemce investice za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a uděluje svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek. Zveřejnění této Smlouvy zajistí Poskytovatel investice.

**6.4.** Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky.

**6.5.** Tato Smlouva je sepsána v 6 vyhotoveních, z nichž Příjemce investice obdrží 1 vyhotovení a Poskytovatel investice 5 vyhotovení.

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou přílohy:

- Přílohy:
1. Výpis z katastru nemovitostí
  2. Znalecký posudek č. 1895-44-2016 ze dne 15. 10. 2016
  3. Vzor protokolu o předání a převzetí díla

V Praze dne .....

V Praze dne .....

Poskytovatel:

Příjemce:

Zastoupeni Společenstvím vlastníků jednotek  
Bělocerkevská

.....  
Ing. Filip Koucký  
vedoucí OMP, Městská část Praha 10

.....  
PaedDr. Dagmar Kripnerovou, předseda  
představenstva

**PLNÁ MOC**

Zmocnitel, xxx xxx, nar. x. x. 19xx, bytem xxxx,

zmocňuje

Zmocněnce, Společenství vlastníků jednotek v budově čp. 1299, 1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10 Vršovice, IČ:  
28898419, sídlem Bělocerkevská 1299/24, 100 00 Praha,

k tomu, aby mne zastupoval ve všech věcech souvisejících se zřízením věcného břemene k pozemkům parc. č. 1433/3, 1432/1, 1432/11 a 1431/7, zapsaných na listu vlastnictví č. 7287 pro k. ú. Vršovice, obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Katastrální úřad“),

aby především:

- uzavřel s Městskou částí Praha 10, se sídlem Vršovická 1429/68, 101 38 Praha, IČ:°00063941 (dále jen „Oprávněný“) smlouvu o zřízení věcného břemene (služebnosti), kterou zřizujeme ve prospěch Oprávněného služebnost stezky v rozsahu stanoveném v geometrickém plánu č. ...., za cenu ve výši Kč 1.000,-- bez DPH.
- dohodl ve smlouvě o zřízení věcného břemene (služebnosti) všechny podmínky jeho zřízení, jakož i jeho úhrady, které Zmocněnec uzná za vhodné a nezbytné,
- učinil ve smlouvě o zřízení věcného břemene všechna potřebná prohlášení a zavázal mne k plněním souvisejícím se vznikem a existencí věcného břemene,
- přijímal veškeré doručované písemnosti a jejich přijetí potvrzoval,
- aby mne zastupoval při vkladovém řízení před Katastrálním úřadem, zejména, aby podal návrh na vklad, jednal v řízení, podával opravné prostředky, vzdával se jich, přijímal všechny písemnosti, činil před Katastrálním úřadem všechna prohlášení nutná pro vklad práv ze smlouvy do katastru nemovitostí.

Beru na vědomí, že úkony činěnými Zmocněncem vznikají práva a povinnosti přímo Zmocniteli. Zmocněnec i Zmocnitelé prohlašují, že jsou plně svéprávní, a že jejich zájmy nejsou navzájem v rozporu.

Tato plná moc se uděluje na dobu neurčitou.

V ..... dne .....

.....  
Ověřený podpis Zmocnitele

Zmocnění přijímám

V ..... dne .....

.....  
Podpis Zmocněnce

## PLNÁ MOC

Já, níže podepsaný, **xxx xxx, nar. x. x. 19xx, bytem xxxx**, (dále jen „Zmocnitel“)

zmocňuji

**Společenství vlastníků jednotek v budově čp. 1299**, 1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10 Vršovice,  
IČ: 28898419, sídlem Bělocerkevská 1299/24, 100 00 Praha (dále jen „Zmocněnec“)

k tomu, aby mne zastupoval ve všech věcech souvisejících s opravu průchodu a schodiště domu č. o. 24 a 26 v ul. Bělocerkevská nacházející se na pozemkům parc. č. 1433/3, 1432/1, 1432/11 a 1431/7, zapsaných na listu vlastnictví č. 7287 pro k. ú. Vršovice, obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha,

a to zejména aby:

- uzavřel s Městskou částí Praha 10, se sídlem Vršovická 1429/68, 101 38 Praha, IČ:°00063941 (dále jen „Poskytovatel investice“) smlouvu o investici, kterou bude zajištěno financování opravy schodiště,
- dohodl ve smlouvě o investici všechny podmínky, jakož i podmínky úhrady vratné části investice, které Zmocněnec uzná za vhodné a nezbytné,
- učinil ve smlouvě o investici všechna potřebná prohlášení a zavázal mne k plněním z této smlouvy,
- předal a převzal dílo, tedy schodiště a průchod,
- přijímal veškeré doručované písemnosti a jejich přijetí potvrzoval,
- aby mne zastupoval při veškerých souvisejících jednáních, zejména, aby podával návrhy, jednal v řízení, podával opravné prostředky, vzdával se jich, činil všechna prohlášení nutná v souvislosti s výše uvedeným.

Beru na vědomí, že úkony činěnými Zmocněncem vznikají práva a povinnosti přímo Zmocniteli. Zmocněnec i Zmocnitelé prohlašují, že jsou plně svéprávní, a že jejich zájmy nejsou navzájem v rozporu.

Tato plná moc se uděluje od data podpisu po dobu trvání předmětné smlouvy o investici .

V ..... dne .....

.....  
Ověřený podpis Zmocnitele

Zmocnění přijímám

V ..... dne .....

.....  
Podpis Zmocněnce

<b>PROTOKOL O ODEVZDÁNÍ A PŘEVZETÍ STAVBY</b>		
Název stavby (nebo její dokončené části): <b>Oprava schodiště a průchodu domu č.o. 24 a 26 v ul. Bělocerkevská, Praha 10</b>		
Předávající: <b>Městská část Praha 10</b>	Přejímající: Na základě plných mocí <b>Společenství vlastníků jednotek v budově čp. 1299, 1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10 Vršovice</b>	Datum zahájení přejímacího řízení: ..... v ..... h Datum ukončení přejímacího řízení: ..... v ..... h
Statutární zástupce:	Statutární zástupce:	
Investor: <b>Městská část Praha 10, Praha 10, Vršovická 1429/68, PSČ: 101 38 IČ: 00063941</b>	Projektant:	
Zhotovitel:	Inženýrskou činnost nebo tech. dozor prováděl:	
Objednávka: dle smlouvy o dílo č.     ze dne	Stavební povolení č. j. .... ze dne .....	
Datum zahájení prací:	Datum ukončení prací:	Jakost provedených prací:
Soupis vad a nedodělků zřejmých při odevzdání a převzetí:		
Dohoda o opatřeních a lhůtách k odstranění vad a nedodělků:		
Termín úplného vyklizení staveniště:		
<b>DOKUMENTACE A DOKLADY</b>		
Dokumentace skutečného provedení předána dne:		
Předávané doklady z přípravy a realizace stavby:		
Veškeré atesty na použité materiály - <b>předány</b>		
Zbývá předat:	<b>Termín:</b>	
Částka pozastavená zhotoviteli:	Pozastavená částka bude uvolněna:	
Soupis příloh, které tvoří nedílnou součást tohoto zápisu:		

Předávající předává a přejímající přejímá dnešního dne dokončenou stavbu

	méno a příjmení	<b><u>Funkce</u></b>	<b><u>Podpis</u></b>
<b>PŘEDÁVÁJÍCÍ</b>			
<b>PŘEBÍRAJÍCÍ</b>			
<b>UŽIVATEL</b>			

**POZNÁMKY:**

## Interní sdělení

Vážený pan  
Petr Stejskal  
pověřený vedením referátu výkonu  
vlastnických práv

odbor **životního prostředí, dopravy a  
rozvoje**

oddělení **městské zeleně a čistoty**

referent **Jeřábek/544**

datum **2018-03-29**

číslo jednací **P10-034498/2018**

věc **Vyjádření k budoucí údržbě schodiště a průchodu v Bělocerkevské ulici  
Praha 10 Vršovice**

---

Vážený pane vedoucí,

reaguji na Vaši žádost o vyjádření ve věci údržby schodiště a průchodu v Bělocerkevské ulici:

1. OŽD souhlasí s tím, že po uzavření Smlouvy o zřízení věcného břemene – práva průchodu, kde MČ Praha 10 bude jako oprávněný a následněm dokončení opravy průchodu a schodiště, bude MČ Praha 10 tento průchod a schodiště v budoucnu udržovat na své náklady.
2. Vzhledem k tomu, že náklady na běžný úklid by ročně činily cca 1800 Kč (dle počtu státních svátků v pracovních dnech při četnosti úklidu 3x týdně) a náklady na zajištění schůdnosti v zimních podmínkách 49 Kč za jeden zásah (při 15-ti výjezdech za zimu – 735 Kč), souhlasí OŽD s tím, že úklid a zajištění zimní schůdnosti zajistí ze svého rozpočtu a spoluúčast žadatele není nutná.

S pozdravem

Bc. Martin Pecánek  
vedoucí odboru životního prostředí, dopravy a rozvoje



## **ZÁPIS z jednání komise konané 26. 3. 2018**

**KMN – komise majetková a nebytových prostor**  
ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v zasedačce 411a)

**Přítomni:** Ing. Michal Narovec – předseda KMN  
PhDr. Olga Richterová, JUDr. Lubomír Ledl, JUDr. PhDr. Oldřich Choděra, doc. Ing. Petr David, Ph.D.,  
Mgr. Bohumil Zoufalík a Lukáš Rázl - členové komise KMN

**Hosté:** Ing. Tomáš Pek, S. E., Mgr. Helena Minářů, Josef Klogner, Ing. Helena Nováková CSc.  
a Ing. Ivana Vondrová

**Zapsal:** Petr Stejskal

### **Návrh na Program jednání:**

1. Zahájení komise
2. Schválení programu
3. Hlasování o přítomnosti Ing. Tomáše Peka, S. E., 1. místopředsedy
4. Projednání předložených materiálů oddělení přípravy a realizace oprav a investic
5. Projednání předložených materiálů oddělení bytů a nebytových prostor
6. Projednání předložených materiálů oddělení koordinačních činností
7. Různé
8. Závěr

### **K usnášeníschopnosti KMN:**

Zasedání KMN zahájil a od 17:09 hod. vedl předseda KMN Ing. Michal Narovec. Komise zahájila jednání v počtu 5 členů, od bodu 3 komise jednala v počtu 6 členů a od bodu 4/1 komise jednala v plném počtu 7 členů. Komise byla po celou dobu jednání usnášeníschopná. Jednání bylo ukončeno v 18:07 hod.

Poř. č. 6/4

**Opětovné projednání žádosti o finanční příspěvek na opravu průchodu a schodiště domu v ul. Bělocerkevská pro Společenství vlastníků jednotek v budově čp. 1299, 1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10 Vrřovice**

*Komise SOUHLASÍ s tím, aby MČ Praha 10 uzavřela s SPJ Bělocerkevská 1299/24 a 1301/26, Praha 10 – Vrřovice Smlouvu o zřízení věcného břemene - práva průchodu za symbolickou částku 1.000,-Kč + DPH a následně zajistila na své náklady výběrové řízení na zhotovitele stavebních prací a celkovou opravu tohoto průchodu a schodiště v maximální částce, která byla stanovena dle znaleckého posudku Ing. Arch. Vladimíra Soukeníka ve výši 1.059.989,-Kč (zaokrouhleně 1.060.000,-Kč + DPH).*

PŘÍTOMNO: 7

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 3 (JUDr. PhDr. Oldřich Choděra)

4

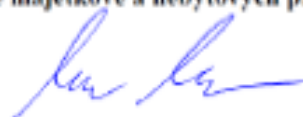
## **8. Různé**

## **9. Závěr**

Pan předseda Ing. Michal Narovec v 18:07 hod. všem přítomným poděkoval a jednání KMN ukončil.

**Zapsal dne 27. 3. 2018 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.**

Schválil: Ing. Michal Narovec – předseda komise majetkové a nebytových prostor.



**Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.**

160 00 Praha 6, Pálkruhová 813/34

znalec z oborů ekonomika a stavebnictví

Č.znal.den.: 2411/21/2018.

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**Stanovení obvyklé ceny opravy průchodu a  
schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské  
ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10,  
hlavní město Praha, ke dni  
20.7.2018.**



Posudek vyžádal: **Úřad Městské části Praha 10, IČ: 273 93 411**, se sídlem 100 00 Praha 10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 100 00.

Účel posudku: posudek je vypracován za účelem stanovení obvyklé ceny opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 20.7.2018.

Posudek obsahuje 18 stran textu, 9 stran příloh a předává se ve třech vyhotoveních.

Vypracoval: Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc. - znalec z oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, občanské, průmyslové a odvětví ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, finanční účetnictví.

V Praze, dne 20.7.2018.

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

## **Stanovení obvyklé ceny opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 20.7.2018.**

### Obsah znaleckého posudku:

1. Cíl posudku
2. Použité podklady
3. Popis průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301
4. Analýza
  - 4.1. Životnost staveb a požadavky na jejich užitné vlastnosti a bezpečnost
  - 4.2. Stávající stavebně-technický stav průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301
5. Obvyklá cena
  - 5.1. Metody stanovení obvyklé ceny
  - 5.2. Obvyklá cena určená nákladovou metodou
6. Závěr
  - 6.1. Závěrečný výrok
7. Použitá literatura
8. Přílohy

## **1. CÍL POSUDKU**

Cílem znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 20.7.2018. Znalecký posudek je vypracován na podkladě prvotní žádosti vlastníka průchodu a schodiště, Společenství vlastníků jednotek v budově čp. 1299, 1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10 Vršovice, a následných jednání Rady městské části Praha 10 o příspěvku na realizaci rekonstrukce průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26.

Průchod a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26 byly kolaudovány v roce 1960, jejich stáří je 58 let. Od té doby nebyly tyto stavební konstrukce žádným způsobem opravovány. Každá stavební konstrukce mění s postupem času řadu důležitých vlastností. V důsledku stárnutí a degradace konstrukčních materiálů se snižuje schopnost konstrukce plnit požadované funkce a vzdorovat vlivům vnějšího prostředí. Snižuje se tak míra odolnosti (spolehlivosti) jednotlivých konstrukčních prvků i celého konstrukčního systému stavebního díla z hlediska prakticky všech požadovaných funkcí a požadavků. Posudek by měl tedy ověřit nejen životnost celého konstrukčního systému, ale i ekologické požadavky a proveditelnost rekonstrukce analyzovaného stavebního díla včetně odhadu obvyklé ceny této rekonstrukce.

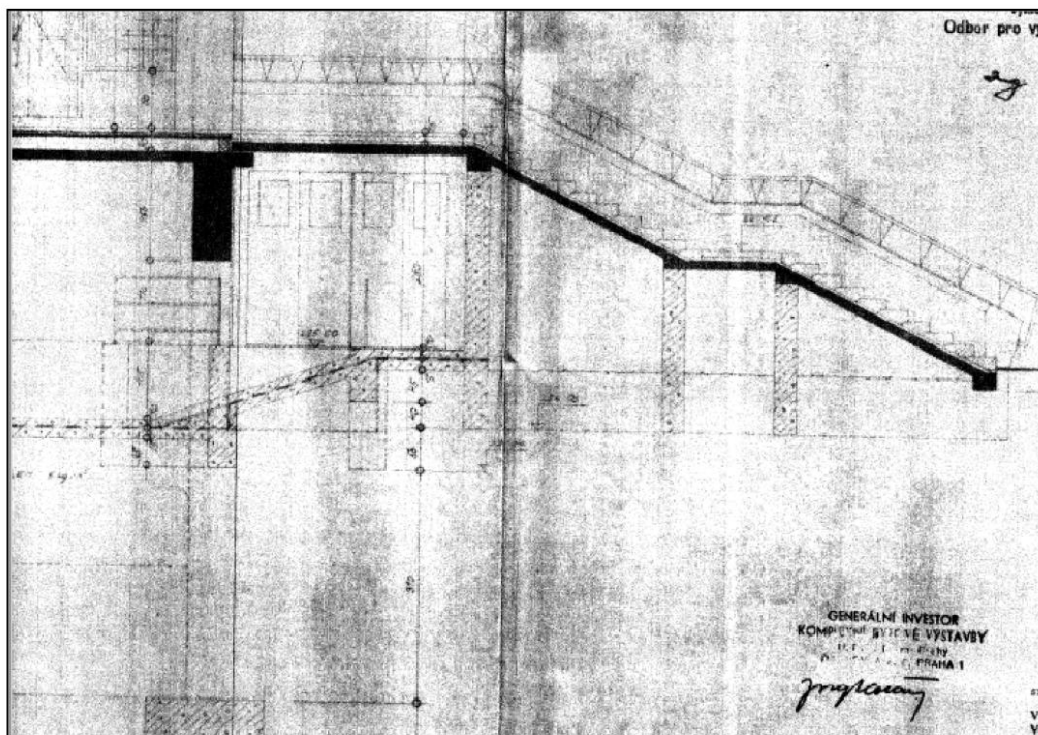
## **2. POUŽITÉ PODKLADY**

- a) Katastrální mapa a majetkové vztahy v okolí dané lokality.
- b) Ortofotomapa okolí dané lokality.
- c) Stanovisko statika zpracované ing. Janem Jelínkem, CSc. dne 19.5.2011.
- d) Posudek stavu venkovního schodiště bytového domu včetně cenového návrhu, který vypracoval Jaromír Kouba dne 25.3.2013.
- e) Vyjádření OŽD k finančnímu příspěvku na rekonstrukci schodiště ze dne 25. 7. 2016.
- f) Znalecký posudek soudního znalce pro MČ Praha 10, Ing. arch. Vladimíra Soukeníka ze dne 15.10.2016.
- g) Položkový rozpočet, který je součástí Posudku stavu venkovního schodiště bytového domu včetně cenového návrhu, který vypracoval Jaromír Kouba dne 25.3.2013.
- h) Položkový rozpočet, který je součástí Posudku soudního znalce pro MČ Praha 10, Ing. arch. Vladimíra Soukeníka ze dne 15.10.2016.
- i) Sdělení OST Praha 10 k žádosti o vyjádření k případnému uzavření schodiště.
- j) Zápis č. 2 se zástupcem SVJ Bělocerkevská z jednání ze dne 29. 3. 2017.
- k) Právní studie ze dne 27. 11. 2017 k investici peněz MČ Praha 10 do vlastnictví SVJ Bělocerkevská.
- l) Vyjádření OST Praha 10 k možnosti oddělení schodiště od zbytku nemovitosti.
- m) Dopis na Magistrát hl. m. Prahy ohledně žádosti o vyjádření k finanční spoluúčasti ze dne 16.2.2018.
- n) Informace z Magistrátu hl. m. Prahy ohledně dotace ze dne 18.1.2018.
- o) Vyjádření OŽD k případné správě a údržbě schodiště a průchodu.
- p) Vlastní fotografická dokumentace z června roku 2018.

## **3. POPIS PRŮCHODU A SCHODIŠTĚ U DOMŮ č.p. 1299/1301**

Průchod a vnější schodiště jsou situovány u č.p. 1299/1301, v ulici Bělocerkevské ev.č. 24/26 v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10. Objekt byl povolen v roce 1958 v rámci projektu na stavbu 7 bytových domů, povolením čj. 13/výst.-511-p1431-1438 ze dne 30.1.01958. Tyto sekce obytných domů jsou navzájem propojeny. Povolení k užívání pro uvedené sekce č.p. 1299 a 1301 bylo vydáno samostatně pod čj. 10/výst.-D11/d 1299, 1301 ze dne 9.8.1960, s nabytím právní moci dne 30.9.1960. Sekce č.p. 1299 a 1301 bytového domu byly od prvopočátku povoleny s průjezdem (průchodem) o celkové šíři 9,30 m, s 6 sloupy v průchodu ve dvou řadách, a dvouramenným schodištěm na východní straně, do ulice Volyňská. Všechny stavby jsou na pozemcích parc. č. 1433/3, (sekce č.p. 1301 včetně ½ průchodu v úrovni 1.NP), 1432/1 (sekce č.p. 1299 včetně ½ průchodu v úrovni 1.NP), 1432/11 (podesta schodiště) a 1431/7 (ramena schodišť) v kat. území Vršovice. V roce 1997 bylo povoleno zúžení průchodu na šířku 3,0 m v půdorysu stavby, a to z důvodu zabezpečení vstupů do sekcí č.p. 1299 a 1301 v kat. území Vršovice, sdělením zn. 1215/97/Hr-d.1299,1301 ze dne 21.5.1997.

Schematický řez schodištěm je na další skice:



## 4. ANALÝZA

### 4.1. Životnost staveb a požadavky na jejich užitné vlastnosti a bezpečnost

U každé konstrukce se mění s postupem času řada důležitých vlastností. V důsledku stárnutí a degradace konstrukčních materiálů se snižuje schopnost konstrukce plnit požadované funkce a vzdorovat vlivům vnějšího prostředí. Snižuje se tak míra odolnosti (spolehlivosti) jednotlivých konstrukčních prvků i celého konstrukčního systému budovy z hlediska různých funkcí a požadavků. Degradací proces je řízen přírodními zákony, určitými konstrukčními opatřeními jej lze zpomalit, nelze jej však úplně zastavit. Projevuje se postupným narušováním struktury konstrukčních materiálů (prvků a jejich styků), chemickou nebo biologickou korozi a mechanickým namáháním působícím na konstrukci nerovnoměrně a s proměnnou intenzitou. Důsledkem je, že po určité době konstrukční prvek, resp. část budovy ztrácí schopnost plnit požadovanou funkci (např. vzdorovat zatížení) a dochází k poruchám (trhliny, vznik plísní, vlhnutí a nadměrné deformace aj.). K postupné degradaci konstrukčních materiálů a jejich styků dochází u všech stavebních konstrukcí primárně nosných i u konstrukcí komplementárních. Odolnost jednotlivých konstrukčních materiálů a konstrukčních prvků vůči nepříznivým vlivům prostředí je velmi rozdílná, rozdílná je i intenzita vlivů prostředí působících na jednotlivé konstrukční prvky. Důsledkem je odlišná míra degradace jednotlivých částí budovy v daném časovém okamžiku. U starších budov je běžná situace, kdy některé části konstrukce plně vyhovují všem funkčním požadavkům, jiné

části požadované funkce plní jen částečně a některé konstrukční prvky jsou v havarijním stavu. Odolnost konstrukčních prvků je závislá na kvalitě primárně zvoleného konstrukčního materiálu, na kvalitě ochranné povrchové úpravy a na míře a kvalitě únosnosti konstrukčního prvku.

Se zvyšujícím se stářím budov se kromě materiálového (fyzického) znehodnocení konstrukčních prvků může snižovat i jejich užitná hodnota. Vývoj stavebních konstrukcí, materiálů a technologií vede k postupnému zavádění funkčně dokonalejších a úspornějších výrobků, lépe vyhovujících aktuálním požadavkům doby. Mnohdy se s časem mění i požadavky na parametry budovy z hlediska jejího provozu. Tato a řada dalších případů tzv. morálních znehodnocení nemusí přímo souviset se stárnutím budovy a jejích konstrukčních prvků a nejsou závislé na fyzickém stavu budovy a na její schopnosti plnit původně požadované funkce. Životnost budovy, konstrukce nebo její části je doba, po kterou je schopná plnit v potřebném rozsahu požadované funkce. Možnost využívání objektu může být omezena i změněnými požadavky kladenými na provoz. V důsledku takových změn se může objekt stát nevyhovující, ačkoliv z hlediska fyzického je konstrukce schopna (při zachování původních požadavků) existovat ještě řadu let. Rozlišují se v zásadě dva typy životnosti:

- životnost fyzická,
- životnost morální.

V rámci návrhu konstrukce by měla být předem stanovena návrhová životnost objektu představující předpokládanou dobu existence objektu bez zásadní modernizace nebo rekonstrukce. Vzhledem k této době je třeba sladit životnosti jednotlivých prvků a subsystémů tak, aby zbytečně nedocházelo ke znehodnocování velmi drahých a trvanlivých materiálů, (např. mramorové nebo žulové dlažby na provizorním sociálním zařízení s předpokládanou životností 3 roky a tytéž dlažby použité při rekonstrukci historické budovy). Technické vybavení občanských budov stárne rychleji než nosné konstrukce. Často je objekt využíván k jinému účelu, než pro který byl původně postaven. Nejde zde proto jen o změnu zatížení, ale hlavně o změnu prostředí, jehož účinkům je konstrukce vystavena.

Požadavky na vlastnosti staveb upravuje vyhláška 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Ta rozpracovává požadavky stavebního zákona a základní požadavky na vlastnosti staveb, které určila Evropská unie. Stavby musí splňovat následující kritéria:

- mechanickou odolnost a stabilitu,
- hygienu,
- ochranu zdraví, zdravých životních podmínek a životního prostředí,
- požární bezpečnost,
- bezpečnost při užívání,
- úspory energie a tepelnou ochranu.

V hlavním městě Praze je tato vyhláška detailně rozpracovaná Nařízením, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, (pražské stavební předpisy).

## **4.2. Stávající stavebně-technický stav průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301**

Stávající stavebně-technický stav průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 byl popsán v následujících expertních zprávách:

- A. Stanovisko statika zpracované ing. Janem Jelínkem, CSc. dne 19.5.2011.
- B. Posudek stavu venkovního schodiště bytového domu včetně cenového návrhu, který vypracoval Jaromír Kouba dne 25.3.2013.
- C. Znalecký posudek soudního znalce pro MČ Praha 10, Ing. arch. Vladimíra Soukeníka ze dne 15.10.2016.

Venkovní schodiště je řešeno jako samostatný venkovní objekt propojený s bytovým domem vloženým polem s kloubovou dilatací. Schodiště sestává ze dvou lomených ramen s mezipodestou, obě ramena jsou nesena zdívem z CDM zdiva založeným v úrovni terénu. Schodišťové stupně jsou neseny monolitickou železobetonovou deskou s věnci uloženými na zdivu. Výstupní monolitická deska podesty je pnuta na rozpětí cca 3,5 m a vytváří tak terasu vedoucí k průchodu obytným domem. Kloubová dilatace je provedena uložením podestové desky na konzolu bytového domu.

Nosné zdivo nesoucí schodišťová ramena je porušeno a degradováno vlivem vlhkosti a působením mrazu v míře překračující 30% nosného průřezu. Železobetonová deska je odtržena v celé délce uložení. Deska vloženého pole vykazuje trhliny rovnoběžné se směrem pnutí. Do nosné konstrukce zatéká vlivem nefunkční nebo neexistující izolace proti vodě. Jednotlivé stupně schodiště jsou uvolněné, nakloněné nebo posunuté z místa uložení. Hlavní příčina stávajícího stavu je v ukončené životnosti izolace venkovního objektu schodiště. Jedná se jak o porušenou izolaci nad úroveň základu, ve spáře mezi základem a nosným zdívem, tak i o krycí izolaci pod dlažbou a schodišťovými stupni. Zatékáním do nosné konstrukce a zmrazovacími cykly dochází k postupnému narušování její nosné funkce a stavební způsobilosti pro další provoz.

Na základě stanoviska statika ing. Jana Jelínka, kdy závěr statického posudku je, že schodiště neumožňuje jeho další bezpečný provoz a doporučení maximálního omezení provozu, byly provedeny sondy a oprava nejhorší části podpěrné zdi pravého ramene schodiště. Sondy potvrdily stanovisko statika o degradaci nosného zdiva a nefunkčnosti izolací. Z výkopové sondy pro posouzení založení konstrukce schodiště bylo zjištěno, že základové pasy nejsou poškozeny a jsou provedeny do správné projektované hloubky. Rovněž beton základových pasů nejeví známky degradace. Po vybourání polorozpadlé boční nosné zdi, (materiál cihly CDM), bylo zjištěno, že původní izolace už téměř neexistují a nosný beton desky, včetně výztuže desky je vlivem protékání poškozený. Rovněž jednotlivé schodišťové stupně jsou uvolněné a dochází k jejich posunu jak v podélném, tak v příčném směru. U uložení podestové desky na konzolu bytového domu jsou závady, které způsobují popraskání dlažby a následné protékání vody do suterénních prostor.

Navrhované řešení opravy schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, u dříve vypracovaných expertních zprávách má 11 bodů:

1. Vybourání degradovaných nosných zdí, nabetonování základu zdí a provedení nové izolace z modifikovaného asfaltového pasu. Odkopávky zeminy u vnitřních zdí.
2. Vyzdívka nových zdí z plných betonových cihel, místo dutinových CDm ,včetně opravy omítek z umělého kamene.
3. Osazení ventilačních žaluzií pro odvod vlhkosti z uzavřeného schodišťového prostoru.
4. Rozebrání schodišťových stupňů, uskladnění ve střeženém prostoru, očištění a vyspravení horního povrchu desky.
5. Oprava izolace dilatace u uložení desky. Rozebrání dlažby teracové podest.
6. Provedení izolace celé schodišťové železobetonové desky modifikovanými pasy nebo stěrkovou izolací Hydroseal.
7. Krycí beton na izolaci.
8. Oprava spodní části desky včetně zkorodované výztuže reprofilační maltou a nátěry na výztuž.
9. Položení schodišťových stupňů do betonu a teracové dlažby podest.
10. Oprava a doplnění omítek schodišťových zdí.
11. Úprava okolního terénu.

Navrhované řešení opravy průchodu u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, u dříve vypracovaných expertních zprávách má 5 bodů:

1. Odsekání dlažby, posouzení podkladní betonové mazaniny. V případě dobrého stavu, provést pouze opravu.
2. V případě degradovaného betonu provést vybourání a novou mazaninu pod dlažbu a úpravu spádu ploch.
3. Osazení dilatačních lišt.
4. Izolace stěrková Hydroseal včetně penetrace.
5. Pokládka nové dlažby slinuté Taurus včetně soklů.

V žádné dosud zpracované expertní zprávě se neuvažuje o demolici celého schodiště a výstavbě schodiště nového. Všichni experti předpokládají, že vlastní nosná železobetonová konstrukce dvouramenného schodiště je vzhledem k předpokládané životnosti ztuhlého železobetonu minimálně 100 let. **To při současném stáří železobetonového schodiště 58 let opravňuje k předpokladu, že se nevyplatí jeho demolice, ale další využití. Stavební prvky krátkodobé životnosti, (vodotěsné izolace, dlažby, povrchy stěn, zábradlí), bude nutné všechny při opravě schodiště a průchodu u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, vyměnit.**

## **5. OBVYKLÁ CENA**

### **5.1. Metody stanovení obvyklé ceny**

Obvyklá cena je v současné době definována dvěma zákony, zákonem č. 526/1990 Sb., zákonem o cenách, a zákonem č. 151/1997 Sb., zákonem o oceňování. Občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb. užívá termín obvyklá cena, i když ho exaktně nedefinuje. Definice obvyklé ceny je v zákoně o cenách a zákoně o oceňování majetku:

- a) **Zákon o cenách** popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009. Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.
- b) **Zákon o oceňování majetku**, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen „majetek“) a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Zákon o oceňování majetku se použije vždy v případech, odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany. Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

Pro stanovení obvyklé ceny je dle přijaté definice nejužívanějším způsobem jejího stanovení metoda porovnávací, komparativní. To odpovídá i doporučením mezinárodních oceňovacích standardů **IVSC** (International Valuation Standards Council), doporučení **IVS** a **TEGoVA** (European Group of Valuers'Associations), doporučení **EVSI**. Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „Komentář k určování obvyklé ceny“. V tomto Komentáři je pro určení obvyklé ceny stanoveno, že se provádí výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly). Do statistického vyhodnocení obvyklé ceny nesmějí vstupovat ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu. Obvyklá cena se v praxi stanovuje analýzou, porovnáním a je středním mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů. Gaussova křivka (hustota pravděpodobnosti) je funkcí dvou proměnných: střední hodnoty a rozptylu. Křivka je symetrická a střední hodnota leží právě pod jejím vrcholem. Symetrie křivky znamená, že výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často. Cena obvyklá se určuje z počtu případů malého rozmezí, ve kterém se nejčastěji vyskytuje stejná či skoro stejná cena, dosažená při prodeji stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Pokud trh dané věci neexistuje, nebo je omezený, lze cenu obvyklou určit podle díkce zákona č. 526/1990 Sb., zákona o cenách. Citují: „Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“

Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, ekonomicky oprávněné náklady a přiměřený zisk definuje takto:

- a) za ekonomicky oprávněné náklady se považují náklady pořízení odpovídajícího množství přímého materiálu, mzdové a ostatní osobní náklady, technologicky nezbytné ostatní přímé a nepřímé náklady a náklady oběhu; při posuzování ekonomicky oprávněných nákladů se vychází z dlouhodobě obvyklé úrovně těchto nákladů v obdobných ekonomických činnostech s přihlédnutím k zvláštnostem daného zboží,
- b) za přiměřený zisk se považuje zisk spojený s výrobou a prodejem daného zboží odpovídající obvyklému zisku dlouhodobě dosahovanému při srovnatelných ekonomických činnostech, který zajišťuje přiměřenou návratnost použitého kapitálu v přiměřeném časovém období.

Z této citace zákona č. 526/1990 Sb. vyplývá, že nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku. To je analyzovaný případ, opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, kdy náklady na rekonstrukci, včetně zisku zhotovitele, tvoří cenu obvyklou. Cena obvyklá je určena metodou nákladovou, kalkulačním propočtem. Pro případ stavební činnosti, opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, to znamená provést detailní položkový rozpočet díla, včetně určení zisku zhotovitele.

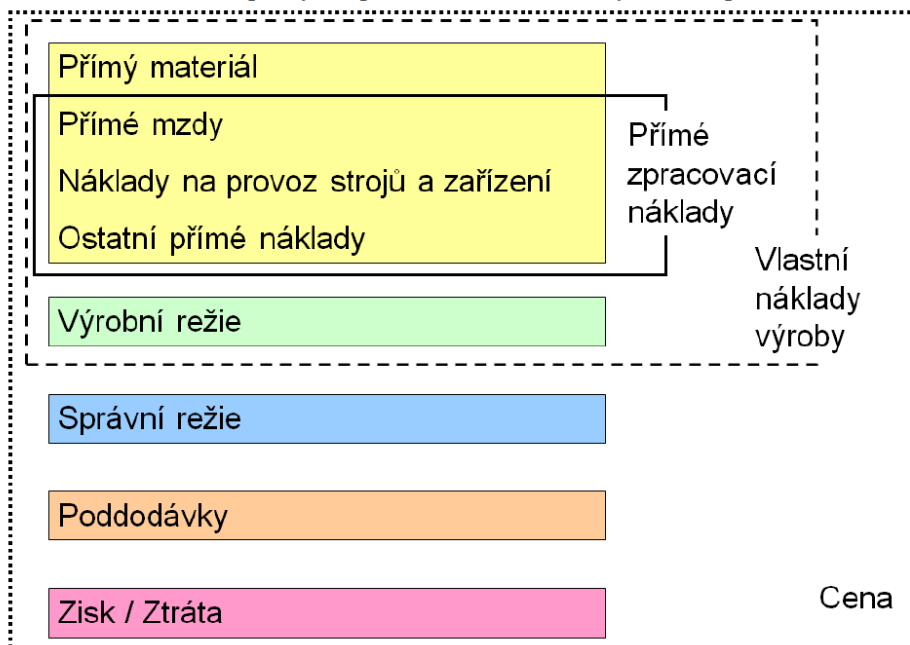
## **5.2. Obvyklá cena určená nákladovou metodou**

Obvyklou cenu opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, lze určit pouze nákladovou metodou dle zákona o cenách, č. 526/1990 Sb. Náklady na rekonstrukci, včetně zisku zhotovitele, tvoří cenu obvyklou. Cena obvyklá je určena kalkulačním propočtem, detailním položkovým rozpočtem stavebního díla. Položkový rozpočet je založen na znalosti výměr jednotlivých, oceňovaných stavebních konstrukcí, a použití směrných jednotkových cen. Směrné jednotkové ceny jsou uvedeny v cenové soustavě ÚRS, vždy pro příslušný rok. Cenová soustava ÚRS je ucelený systém pro oceňování stavební produkce. Představuje nejpoužívanější a nejvíce aktualizované podklady pro oceňování stavební produkce v České republice. Zahrnuje katalogy popisů a směrných cen stavebních prací, (Sborník pořizovacích cen materiálů a další podklady pro rozpočtáře a kalkulanty), které obsahují nejen směrné ceny a popisy stavebních prací, ale také sazby přímých nákladů a další unikátní informace. Databáze Cenové soustavy ÚRS obsahuje více než 170 tisíc položek stavebních prací a materiálů a dalších důležitých informací o užití položek, metodiku rozpočtování, indexy změn cen, tarify, sazebníky atd. Cenová soustava ÚRS je v kompletní podobě součástí účetních rozpočtářských programů, (např. KROS, Pohoda, AdmWinDE, apod.).

**Využití těchto účetních rozpočtářských programů je odvislé od znalosti výměr dílčích, oceňovaných stavebních konstrukcí.** Jednotkové ceny z cenové soustavy ÚRS Praha obsahují úplné popisy stavebních prací, podmínky užití cen, sazby přímých nákladů (tzn. skladbu cen). Jedná se o průměrné ceny stavebních konstrukcí a prací stanovené kalkulací podle tzv. kalkulačního vzorce. Ten je uveden na následující obrázku, viz strana 10 znaleckého posudku. Z obrázku je patrné, že jednotková cena stavební konstrukce a práce zahrnuje jednak přímé náklady (náklady na materiál, mzdy, stroje, ostatní přímé náklady), ale i nepřímé náklady (výrobní a správní režie) a zisk. V cenové soustavě ÚRS Praha, a.s. je uvažováno pro práce HSV se sazbami:

HSV se sazbami:

- Výrobní režie 48% z přímých zpracovacích nákladů
- Správní režie 22% z přímých zpracovacích nákladů
- Zisk 10% ze součtu přímých zpracovacích nákladů, výrobní a správní režie



Pro práce PSV je uvažováno s následující úrovní přírážek:

- Výrobní režie 70% z přímých zpracovacích nákladů
- Správní režie 35% z přímých zpracovacích nákladů
- Zisk 10% ze součtu přímých zpracovacích nákladů, výrobní a správní režie

V případě, kdy rozpočtář nemá k dispozici stavební prováděcí projekt, jsou výměry pouze určené odhadem. Tím je dána jistá neurčitost ve zpracovaném rozpočtu. Použité ceny odpovídají směrným cenám stavebních prací, (ty lze považovat i za ceny obvyklé). Použité výměry jsou v případě, že nebyl ještě vypracován prováděcí projekt, pouze přibližné. To je problém, který se vyskytuje u těchto již zpracovaných rozpočtů:

- A. Položkový rozpočet, který je součástí Posudku stavu venkovního schodiště bytového domu včetně cenového návrhu, který vypracoval Jaromír Kouba dne 25.3.2013.
- B. Položkový rozpočet, který je součástí Posudku soudního znalce pro MČ Praha 10, Ing. arch. Vladimíra Soukeníka ze dne 15.10.2016.

Oba tyto již vypracované rozpočty neobsahují přesné standardní popisy položek, viz přílohy předloženého znaleckého posudku. Položkový rozpočet, který vypracoval Jaromír Kouba, neobsahuje ani normalizované číselné kódy jednotlivých položek. To je však plně v intencích s výše uvedeným zjištěním, že není zhotoven stavební prováděcí projekt. Vzhledem k této skutečnosti, nelze provést ani kontrolní přesný detailní položkový rozpočet, podle rozpočtářského softwaru.

*Stanovení obvyklé ceny opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, ke dni 20.7.2018.*

---

**Jaromír Kouba** ve svém cenovém návrhu ze dne 25.3.2013 propočítal celkovou cenu na opravu průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, ve výši **1 377 191,00 Kč bez DPH a 1 583 769,00 Kč včetně DPH**. Kontrolní položkový rozpočet, který je součástí Posudku soudního znalce **Ing. arch. Vladimíra Soukeníka** ze dne 15.10.2016, uvádí celkovou cenu ve výši **1 059 989,00 Kč bez DPH a včetně DPH 1 218 987,00 Kč**. Znalec Ing. arch. Vladimír Soukeník využil rozměrové parametry jednotlivých prací podle cenového podkladu Jaromíra Kouby a použil položky, které odpovídají standardním postupům práce s přihlédnutím k uváděným stavebním materiálům. V jeho rozpočtu však nebyl brán zřetel na to, že se bude jednat o opravu, rekonstrukci, již existující stavby. Její skutečné provedení totiž není zachyceno na žádném řádně ověřeném podkladu, (projekt skutečného provedení stavby). Z toho vyplývá, že skutečné rozměry dílčích bouraných částí konstrukce průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, nelze přesně specifikovat.

Oba předložené rozpočty také nezohledňují dostatečně polohu místa, na kterém je průchod a schodiště situován. Rekonstrukce se bude provádět u relativně velice dopravně vytížené Bělocerkevské ulici. Tento faktor není ve směrných jednotkových cenách cenové soustavy ÚRS zohledněn. Tyto jednotkové ceny neobsahují navíc ani vedlejší rozpočtové náklady (VRN). Použité ceny nepokrývají všechny náklady nutné k provedení stavebního díla - především náklady spojené s umístěním stavby, náklady na kompletační činnost, DPH a některé další vedlejší náklady. VRN jsou náklady, které přímo souvisejí s umístěním stavby a dalšími vyvolanými okolnostmi. Jsou to zejména náklady na zařízení staveniště, provozní vlivy (provoz investora, třetích osob, silniční provoz, městský provoz), území se ztíženými výrobními podmínkami, náklady mimostaveništní dopravy (nad rámec průměrných nákladů, u vybraných materiálů), apod. Hodnota VRN se stanoví buďto kalkulací, anebo odborným odhadem jako procentní podíl z ceny stavby. Ten je založen na zkušenostech s akcemi obdobného charakteru, realizovanými za obdobných podmínek. V hlavním městě Praze je obvyklé, že se VRN pohybují v rozsahu kolem ~ 10%.

Vzhledem k tomu, že nebyla poskytnuta řádná projektová dokumentace opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, bude nutné pracovat s další položkou, označenou jako odborný odhad prací nad rámec existujících podkladů. Jedná se o částku, která pokryje cenu konstrukcí a prací, pro které není dokumentace a podklady; a dále cenové výkyvy, inflaci, případné náklady v záruční době atd. Pro srovnání: rozpočtová rezerva pro ocenění stavby ve fázi dokumentace pro územní řízení se běžně stanovuje ve výši 7 až 10%, ve fázi dokumentace pro stavební povolení v rozmezí 4 až 7%. Pro stanovení obvyklé ceny opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, neexistuje realizační dokumentace. Položka odhad prací nad rámec existujících podkladů je stanovena odborným odhadem ve výši ~ 5 %. Toto procento se jeví jako dostačující.

Na základě všech výše uvedených faktorů, které mají podstatný vliv na cenu opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, konstatují:

- I. Položkový rozpočet, který je součástí Posudku stavu venkovního schodiště bytového domu včetně cenového návrhu, který vypracoval Jaromír Kouba dne 25.3.2013, je v části předpokládaných VRN ve výši 3,5 % silně podhodnocen. Navíc není v tomto rozpočtu uvažováno s cenou prací nad rámec existujících

podkladů. Ty se musí také v celkové ceně projevit, protože v současné době neexistuje prováděcí projekt na rekonstrukci.

- II. Položkový rozpočet, který je součástí Posudku soudního znalce pro MČ Praha 10, Ing. arch. Vladimíra Soukeníka ze dne 15.10.2016, podhodnotil bourací práce v souvislosti s opravou průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26. Ing. arch. Vladimír Soukeník také silně podhodnotil předpokládané VRN, uvažoval s jejich výší pouze 3,3 %. Navíc není ani v tomto rozpočtu uvažováno s cenou prací nad rámec existujících podkladů. Ta se musí v celkové ceně projevit, protože v současné době neexistuje prováděcí projekt na rekonstrukci.

Z výše uvedených důvodů byl upraven položkový rozpočet, který je součástí Posudku stavu venkovního schodiště bytového domu včetně cenového návrhu, který vypracoval Jaromír Kouba dne 25.3.2013. Úpravy se týkají těchto položek:

- a) VRN v celkové výši 31 500,00 Kč, což odpovídá 3,5 % z nákladů, jsou zvýšeny na VRN ve výši 10%. To je rozdíl o cenu:

$$R_+ = 1\,300\,184,31 \times 0,10 - 31\,500,00 = \mathbf{98\,518,43\,Kč}$$

- b) Rozpočet je rozšířen o 5% jako odhad prací nad rámec existujících podkladů. To jsou další náklady ve výši:

$$N_+ = 1\,300\,184,31 \times 0,05 = \mathbf{65\,009,22\,Kč}$$

Celkem obvyklá cena:

$$OC = 98\,518,43 + 65\,009,22 + 1\,300\,184,31 = \mathbf{1\,463\,711,96\,Kč}$$

**Zaokrouhлено: 1 463 700,00 Kč,**

**Slovy: jeden milión čtyři sta šedesát tři tisíc sedm set korun českých.**

Toto je obvyklá cena opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 20.7.2018, bez DPH.

Obvyklá cena opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 20.7.2018, včetně 15% DPH činí částku:

$$OC_{DPH} = 1\,463\,711,96 \times 1,15 = \mathbf{1\,683\,268,75\,Kč}$$

**Zaokrouhлено: 1 683 300,00 Kč,**

**Slovy: jeden milión šest set osmdesát tři tisíc tři sta korun českých.**

Předpokládaná životnost celého konstrukčního systému po opravě bude dalších minimálně 40 let. Oprava průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, je proveditelná běžnými stavebními technologiemi a obvykle užívanými pracovními postupy.

## **6. ZÁVĚR**

### **6.1 Závěrečný výrok**

Cílem znaleckého posudku bylo stanovit obvyklou cenu opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 20.7.2018. Průchod a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26 byly kolaudovány v roce 1960, jejich stáří je 58 let. Od té doby nebyly tyto stavební konstrukce žádným způsobem opravovány. V důsledku stárnutí a degradace konstrukčních materiálů se snižuje schopnost konstrukce plnit požadované funkce a vzdorovat vlivům vnějšího prostředí. Snižuje se tak míra odolnosti (spolehlivosti) jednotlivých konstrukčních prvků i celého konstrukčního systému stavebního díla z hlediska prakticky všech požadovaných funkcí a požadavků. Posudek měl tedy ověřit životnost celého konstrukčního systému, proveditelnost rekonstrukce analyzovaného stavebního díla a určit obvyklou cenu této rekonstrukce.

Na základě provedené osobní prohlídky průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, prostudování zachovalých expertních zpráv, detailní analýzy všech předaných podkladů a konzultací s předními odborníky na životnost stavebních, zvláště železobetonových konstrukcí, konstatují:

- A. Nosnou železobetonovou konstrukci dvouramenného schodiště o tloušťce 140 mm lze i nadále využívat. Tato železobetonová konstrukce je stará 58 let a její předpokládaná životnost 100 let. Proto není ekonomicky vhodné, tuto nosnou železobetonovou konstrukci schodiště demolovat, ale i nadále jí využívat.**
- B. Všechny prvky krátkodobé stavební životnosti, (vodotěsné izolace, dlažby, povrchy stěn, zábradlí), a stěn vyzdívaných z cihel CDM je nutné odstranit a nahradit novými prvky.**
- C. Detailní stavebně-technické zaměření průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, nebylo provedeno. Neexistuje zatím, před výběrem zhotovitele stavebního díla, ani projekt na rekonstrukci. Z toho vyplývá, že určení obvyklé ceny této rekonstrukce, formou detailního položkového rozpočtu je k současnému okamžiku pouze přibližné. Neexistují žádné podklady, ze kterých by se daly jednoznačně určit rozměry vybouraných materiálů. Není ani známo, jaké materiály, (jejich kvalita), budou na rekonstrukci využity.**
- D. K současnému datu není znám ani přesný termín, kdy bude rekonstrukce průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, realizována.**

- E. Z bodů C. a D. vyplývá, že obvyklá cena, určená nákladovou metodou, (položkovým rozpočtem), je pouze odhadnutá tak, aby respektovala všechny známé skutečnosti a vycházela z obvykle používaných materiálů pro venkovní schodiště, která jsou užívána pro veřejnost v exponovaných pražských lokalitách.
- F. Obvyklá cena rekonstrukce průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, určená nákladovou metodou při uvažování všech výše uvedených faktorů činí k datu 20.7.2018 částku:

**1 463 700,00 Kč,**

**Slovy: jeden milión čtyři sta šedesát tři tisíc sedm set korun českých.**

**Toto je cena bez DPH.  
Cena včetně DPH 15%:**

**1 683 300,00 Kč,**

**Slovy: jeden milión šest set osmdesát tři tisíc tři sta korun českých.**

Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor stavebnictví a ekonomiku, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2411/21/2018 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Znalec dle § 127a odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle § 11 odst. 1 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících), nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Otisk znalecké pečeti:

Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.  
Praha 6, Půlkruhová 34

## 7. POUŽITÁ LITERATURA

- (1) Stavební zákon č. 183/2006 Sb. v platném znění.
- (2) Vyhlášky navazující na stavební zákon, zákon č.183/2006 Sb.
- (3) Občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb. v platném znění.
- (4) Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách v platném znění.
- (5) Platné ČSN normy řady 73.
- (6) Sborníky ÚRS Praha a.s.
- (7) Sborníky RTS, a.s. Brno.
- (8) Nařízení vlády 178/2001 Sb. Nařízení vlády, kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci - ve znění pozdějších předpisů
- (9) Nařízení vlády 591/2006 Sb. Nařízení vlády o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništi
- (10) Nařízení vlády 148/2006 Sb. O ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací
- (11) Vyhláška ČÚBP 48/1982 Sb. Vyhláška, kterou se stanoví základní požadavky k zajištění bezpečnosti práce a technických zařízení – ve znění pozdějších předpisů
- (12) Vyhláška MMR 137/1998 Sb. O obecných technických požadavcích na výstavbu - ve znění pozdějších předpisů.

## 8. PŘÍLOHY

- 8.1. Fotografická dokumentace.
- 8.2. Položkový rozpočet, který je součástí Posudku stavu venkovního schodiště bytového domu včetně cenového návrhu, který vypracoval Jaromír Kouba dne 25.3.2013.
- 8.3. Položkový rozpočet, který je součástí Posudku soudního znalce pro MČ Praha 10, Ing. arch. Vladimíra Soukeníka ze dne 15.10.2016.

### Fotografická dokumentace:



*Stanovení obvyklé ceny opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, ke dni 20.7.2018.*

---



*Stanovení obvyklé ceny opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, ke dni 20. 7. 2018.*

---



*Stanovení obvyklé ceny opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, ke dni 20.7.2018.*

---





## **ZÁPIS z jednání komise konané 30. 7. 2018**

**KMN – komise majetková a nebytových prostor**  
ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v zasedačce 411a)

**Přítomni:** Ing. Michal Narovec – předseda KMN

PhDr. Olga Richterová, JUDr. Lubomír Ledl a Lukáš Rázl - členové komise KMN

**Omluvili se:** JUDr. PhDr. Oldřich Choděra, Ing. Petr David, Ph.D., a Mgr. Bohumil Zoufalík

**Hosté:** Mgr. Helena Minářů, Šárka Žiláková, Ing. Helena Nováková CSc., Bc. Iva Petřinová,  
Ing. Libor Kadlec a manželé Machkovi

**Zapsal:** Petr Stejskal

### **Návrh na Program jednání:**

1. Zahájení komise
2. Schválení programu
3. Hlasování o přítomnosti manželů Magdaleny a Otomara Machkovi
4. Projednání předložených materiálů oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace
5. Projednání předložených materiálů oddělení bytů a nebytových prostor
6. Projednání předložených materiálů oddělení koordinačních činností
7. Různé
8. Závěr

### **K usnášeniščnosti KMN:**

Zasedání KMN zahájil a od 17:10 hod. vedl předseda KMN Ing. Michal Narovec. Komise zahájila jednání v počtu 4 členů a po celou dobu jednala v počtu 4 členů. Komise byla po celou dobu jednání usnášeniščná. Jednání bylo ukončeno v 19:20 hod.

## **6. Projednání předložených materiálů oddělení koordinačních činností**

Poř. č. 6/1

**Projednání aktualizované částky na opravu průchodu a schodiště domu v ul. Bělocerkevská pro Společenství vlastníků jednotek v budově čp. 1299, 1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10 Vršovice**

*Komise **SOUHLASÍ** s navýšením částky na rekonstrukci průchodu a schodiště v ulici Bělocerkevská 1299, 1301, Praha 10 na částku 1.463.700,-Kč (bez DPH) tj. 1.683.300,-Kč včetně DPH, kterou stanovil Znalecký posudek vypracovaný doc. Ing. Jaromírem Ryskou, CSc. a také **SOUHLASÍ** s navýšením konečné částky za vypracování projektové dokumentace a to v max. výši 150.000,-Kč + DPH.*

*Výše celkové částka, kterou by MČ Praha 10 vynaložila na opravu schodiště, bude max. 1.613.700,-Kč (bez DPH) tj. 1.855.755 včetně DPH. Tato částka po uhrazení 30% z celkové ceny za opravu ze strany SVJ by se po 3 letech snížila na max. konečnou cenu ve výši: 1.129.590,-Kč bez DPH tj. 1.299.029,-Kč včetně DPH.*

PŘÍTOMNO: 4

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S NAVÝŠENÍM ČÁSTKY NA REKONSTRUKCI PRŮCHODU A SCHODIŠTĚ V ULICI BĚLOCERKEVSKÁ 1299, 1301, PRAHA 10 NA ČÁSTKU 1.463.700,-Kč (BEZ DPH) TJ. 1.683.300,-Kč VČETNĚ DPH, KTEROU STANOVIL ZNALECKÝ POSUDEK VYPRACOVANÝ doc. Ing. JAROMÍREM RYSKOU, CSc. A TAKÉ SOUHLASÍ S NAVÝŠENÍM KONEČNÉ ČÁSTKY ZA VYPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A TO V MAX. VÝŠI 150.000,-Kč + DPH.**

**VÝŠE CELKOVÉ ČÁSTKA, KTEROU BY MČ PRAHA 10 VYNALOŽILA NA OPRAVU SCHODIŠTĚ, BUDE MAX. 1.613.700,-Kč (BEZ DPH) tj. 1.855.755 VČETNĚ DPH. TATO ČÁSTKA PO UHRAZENÍ 30% Z CELKOVÉ CENY ZA OPRAVU ZE STRANY SVJ BY SE PO 3 LETECH SNÍŽILA NA MAX. KONEČNOU CENU VE VÝŠI: 1.129.590,-Kč BEZ DPH TJ. 1.299.029,-Kč VČETNĚ DPH**

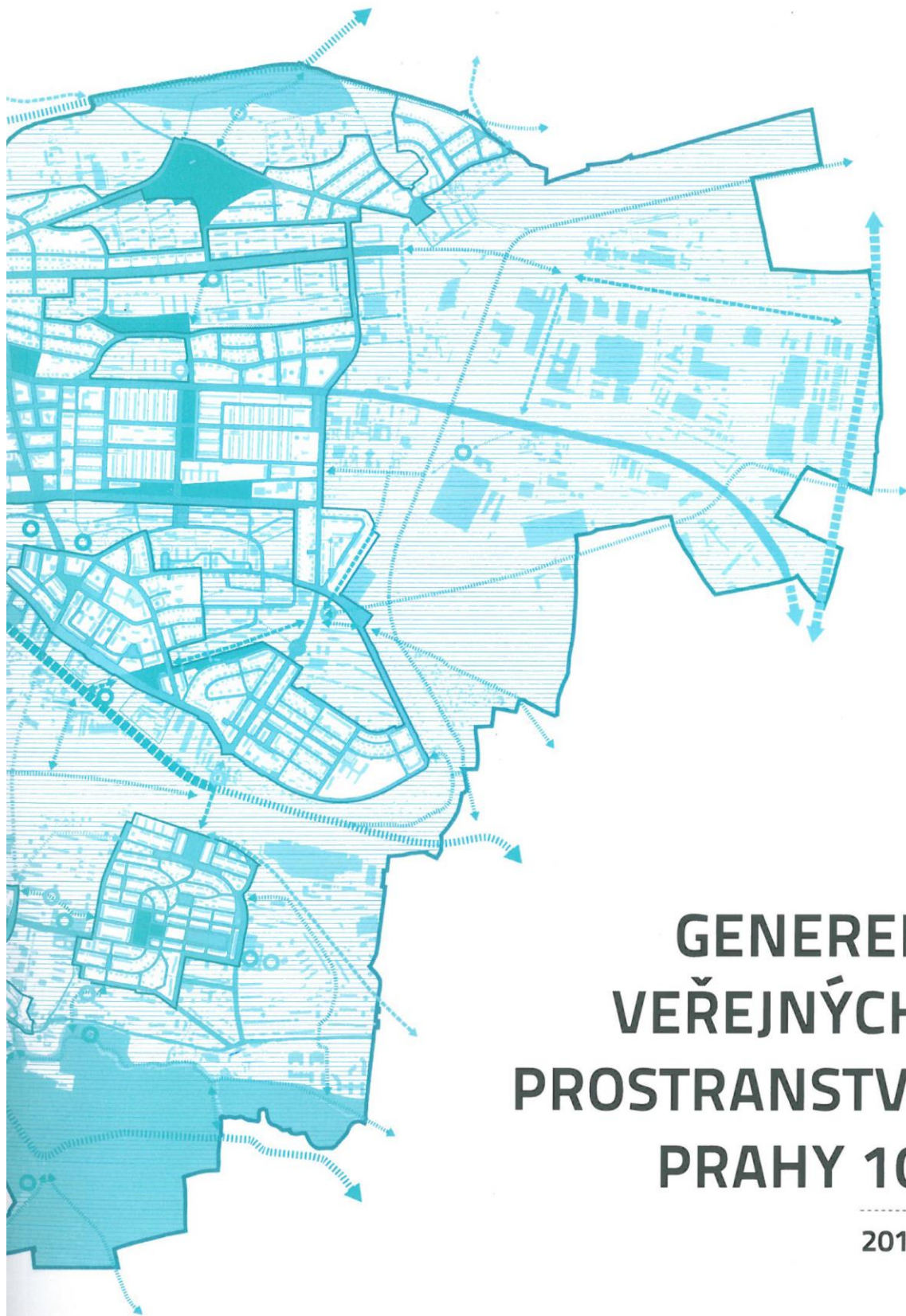
## **5. Různé**

## **6. Závěr**

Pan předseda Ing. Michal Narovec v 19:20 hod. všem přítomným poděkoval a jednání KMN ukončil.

Zapsal dne 31. 7. 2018 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.

Schválil: Ing. Michal Narovec – předseda komise majetkové a nebytových prostor.



# GENEREL VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PRAHY 10

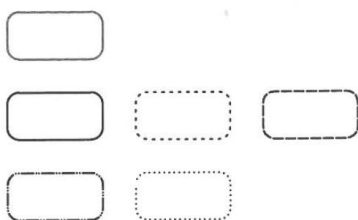
2016

Z legendy vyplývá, že se jedná o *veřejné prostranství lokálního významu*

## 04.2 — LEGENDA

### STABILIZOVANÉ ÚZEMÍ

#### Vymezení uličních prostranství



[ 05.1—Bloky a uliční prostranství ] [ 05.3—Hrany ]

uliční čára bez specifikace typu hrany

uliční čára se specifikací typu hrany:  
pevná hrana / uzavíratelná hrana / plot

uliční čára se specifikací typu hrany:  
živý nebo nízký plot / symbolické vymezení

#### Typy veřejných prostranství



[ 06—Typologie ]

veřejné prostranství celoměstského významu  
kamenné / smíšené / zelené

veřejné prostranství čtvrtového významu  
kamenné / zelené

veřejné prostranství lokálního významu  
kamenné / smíšené

veřejné prostranství místního významu  
smíšené / zelené

v případě překryvu nebo ulic může být značeno pouze šrafovou  
v odpovídající barvě

#### Veřejná prostranství v rámci bloku



[ 05.2—Prostupné bloky a veřejná prostranství v bloku ]

veřejné prostranství v bloku – vymezené (předprostor /prostup)  
+ možnost využití barvy převažujícího charakteru

veřejné prostranství v bloku – lokalizované  
smíšené / zelené

prostup blokem – předepsaný / trasovaný  
kamenný / smíšený / zelený

