

Důvodová zpráva

Dne 22. 6. 2022 bylo provedeno místní šetření v nebytové jednotce č. 61/24 v domě Kodaňská 61/43 a 45, Praha 10, za účasti členů KMN (nepřítomni Ing. Romana Šimová, MBA, Ing. Pavel Hájek a JUDr. Pavel Šutka), pana místostarosty Ing. Petra Beneše, zástupce OMP Petra Stejskala, Mgr. Marka Obrusníka, Dis. z AK Mgr. Miroslav Kučera, Vladimíra Malého, jednatele společnosti KMP GROUP s.r.o. - nájemce nebytové jednotky č.61/24 v domě Kodaňská 61/43 a 45 a Ing. Tomáše Zůzy.

Toto místní šetření bylo svoláno, aby bylo na místě členy KMN prověřeno, jaký je skutečný stav a dispozice nebytové jednotky č. 61/24, z které žádá Společenství vlastníků Kodaňská 61/43 a 61/45, Praha 10 (dále jen jako „SVJ“) oddělení nové jednotky č. 61/25, která by následně byla využita pro nový výtah, který je nutný pro výstavbu půdních bytů, které SVJ hodlá v budoucnu realizovat (SVJ se odvolává na Usnesení ZMČ č. 21/17/2018 ze dne 11. 06. 2018, kde byl schválen návrh na změnu PV s následným prodejem nově vzniklé nebytové jednotky č. 61/25).

KMN dále posoudila, zda znalecký posudek vypracovaný, aby určil cenu za stavební úpravy, které by byly nutné k přesunutí toalety a výlevky pro zaměstnance z prostoru budoucí nebytové jednotky č. 61/25 na jiné místo v rámci nebytové jednotky č. 61/24, odpovídá, nebo neodpovídá realitě. Tento ZP byl vypracován na základě požadavku KMN, která se tímto zabývala na svém únorovém jednání dne 23. 2. 2022 s tímto závěrem:

KMN souhlasí s provedením stavebních úprav za účelem vybudování nebytové jednotky č. 61/25 pro umístění budoucí výtahové šachty a následnou změnou v Prohlášení vlastníka, které je nutné, aby tato nově vzniklá nebytovou jednotku č. 61/25 mohla být prodána SVJ, za cenu dle aktuálního ZP, a to za podmínky, že stavební úpravy v celé výši uhradí SVJ a zároveň stavební úpravy umožní stávající nájemce nebytových prostor. Tento souhlas se týká výlučně pouze výstavby výtahu a netýká se výstavby půdních bytů

Závěry vyplývající z místního šetření dne 22. 6. 2022:

- Z provedeného místního šetření vyplynulo a zástupce nájemce pan Malý toto potvrdil, že přesun toalety a výlevky pro zaměstnance ze současného prostoru, kde by měl být v budoucnu umístěn výtah, by mohl být proveden do sousedního prostoru (na stavební dokumentaci označené jako Stavební úpravy fitness centra je tento prostor označen číslem 12). Cena za stavební úpravy by tak byla nižší, než udává znalec ve svém ZP, který počítal s přemístěním do zadních částí nebytové jednotky (kde jsou nyní toalety pro veřejnost) a proto vyčíslil tyto náklady na částku ve výši 741.580,-Kč včetně DPH.

- Dále se řešilo, jak by mohla co nejjednodušeji vzniknout nová nebytová jednotka č. 61/25. Bylo konstatováno, že jednotka č. 61/25 by mohla vzniknout oddělení od jednotky č. 61/24, aniž by s tím muselo souhlasit 100% vlastníků jednotek (v tomto případě by stačil souhlas nadpoloviční většiny, protože se nemění podíl na společných prostorech v domě).

Mgr. Marek Obrusník na žádost OMP P10 již vypracoval návrh na změnu PV. Zároveň, ale popsal rizika, které tímto vznikají a které by KN nemusel akceptovat.

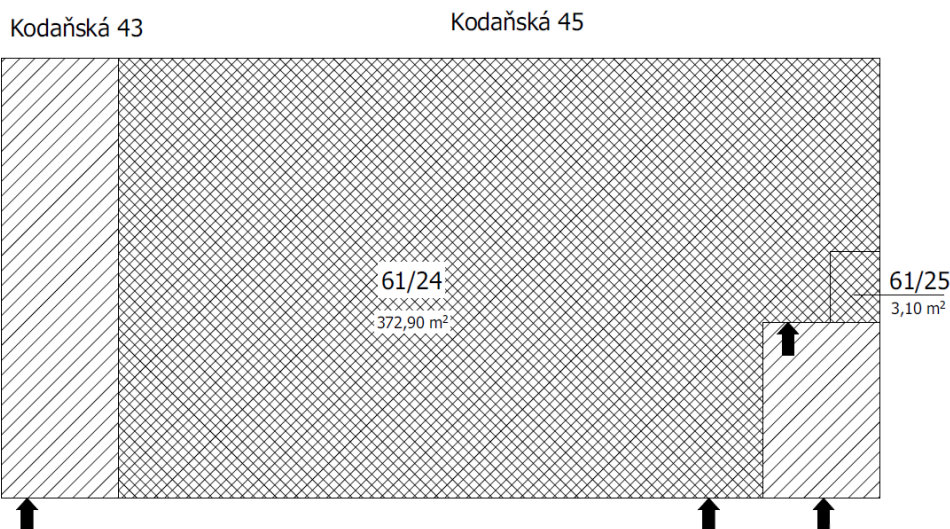
Mgr. Marek Obrušník toto popsal takto:

Jak jsme již na začátku řešení věci sdělili, změna prohlášení vlastníka spočívající v rozdělení jednotky bez dotčení podílů ostatních spoluvlastníků a bez nutnosti stavebních úprav je věcí relativně jednoduchou. Návrhem, který jsme připravili, je možné dosáhnout zápisu rozdělení jednotky dle Vašeho zadání. Z naší strany je však třeba upozornit na několik aspektů věci, které mohou v krajním případě vytvořit problém již nyní, pravděpodobněji však v budoucnu. Jedná se o následující:

1. na grafickém znázornění 1. NP je černou šipkou označen vstup do jednotky č. 61/24, nikoliv však do jednotky č. 61/25, z čehož plyne, že se do ní bude přistupovat právě přes jednotku č. 61/24. Jedná se atypické uspořádání jednotek, u něhož nelze vyloučit nedostatečnost požárně-bezpečnostních opatření;
2. při nahlédnutí do archivu SÚ jsme našli dokumentaci skutečného provedení stavby po rekonstrukci fitness centra z roku 2008, k čemuž se vztahuje též poslední kolaudační souhlas prostor ze dne 26. listopadu 2008, č.j. P10-141443/2008 - z těchto podkladů vyplývá, že PV neodpovídá kolaudovanému stavu (nejméně ve výčtu místností a jejich výměrách), což by teoreticky nemělo být pro tuto fázi podstatné, dále že do nové jednotky je přístup skutečně pouze přes jednotku původní, a že dotčené místnosti jsou kolaudovány jako záchod pro personál a výlevka, přičemž je zřejmé, že jejich vydělením z původní jednotky může dojít k nesouladu s hygienickými předpisy apod.; současně by oddělení těchto prostor od Fitness mělo být zohledněno v existující nájemní smlouvě.

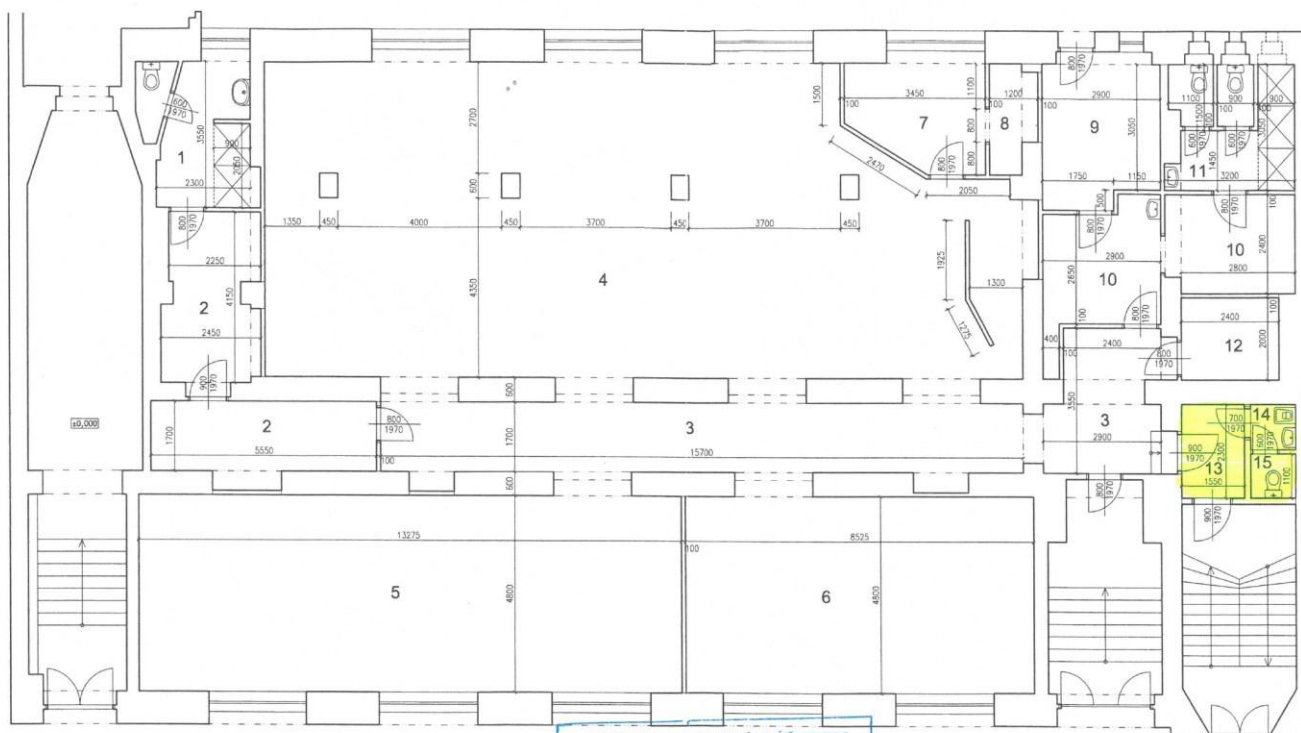
Návrh na rozdělení jednotky dle Vašeho zadání je tak možné podat, nicméně je třeba vnímat určitá rizika, vyplývající ze shora uvedeného, které mohou způsobit problémy do budoucna.

1. NP





AWX-KVL



TABULKA MÍSTNOSTÍ:

Č. MÍST.	NÁZEV	PLOCHA[m ²]
1	UMÝVÁRNA + WC MUŽI	9,06
2	ŠATNA MUŽI	20,08
3	CHODBA	36,83
4	POSILOVNA	131,43
5	SÁL 1	63,72
6	SÁL 2	40,92
7	KANCELÁŘ	8,04
8	TECHNICKÁ MÍSTNOST	2,84

Č. MÍST.	NÁZEV	PLOCHA[m ²]
9	STROJOVNA VZT	9,71
10	ŠATNA ŽENY	16,24
11	UMÝVÁRNA + WC ŽENY	8,84
12	ŠATNA ZAMĚSTNANCI	4,79
13	TECHNICKÁ MÍSTNOST - ÚKLID	3,56
14	VÝLEVK	1,21
15	WC ZAMĚSTNANCI	1,20

OVĚŘENO STAVEBNÍM ÚŘADEM
odborným stavebním úřadem městské části Praha 10

Datum: 26.11.2008
Spisová značka: 00 5455/2008/N
Vše: Kancelář, střešní

Datum vydání: 26.11.2008
Podpis: [signature]



ZODP. PROJEKTANT VYPRACOVAL	KRESLIL	KONTROLOVAL
[redacted]		
INVESTOR: TRAL s.r.o., Kodaňská 45/61, Praha 10		
STAVEBNÍ ÚPRAVY FITNESS CENTRA - PŮDORYS		
DOKUMENTACE SKUTEČNÉ PROVEDENÍ STAVBY		
FORMÁT:	A3	
DATUM:	leden 2009	
ÚČEL:	projekt pro SP	
ČÍSLO ZAKÁZKY:		
ČÍSLO KOPIE:		
MĚŘITKO:	1:100	ČÍSLO VÝKRESU: 1



Návrhy variant možných postupů na vznik nebytové jednotky č. 61/25 a s tím spojená rizika:

Varianta I.

neprovádět žádné stavební úpravy a uzavřít dohodu o změně PV dle ustanovení § 1169 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (příloha č. 5), kde v případě, že se nemění podíl na společných částech, postačí k účinnosti dohoda podepsaná nadpoloviční většinou vlastníků jednotek. Dohoda musí být ze strany MČ P10 schválena ZMČ P10.

rizika s tímto spojená, popisuje Mgr. Marek Obrusník v návrhu dopisu, který vypracoval jako odpověď na stížnosti předsedy výboru SVJ:

V rámci postupu v souladu s právními předpisy, při plnění smluvních povinností vůči nájemci a s opatrností řádného hospodáře musí být v první řadě stavebně vyřešeno přesunutí hygienického zázemí v předmětných prostorách. Ujištění ze strany SVJ, že nájemce nebytových prostor č. 61/24 může dále využívat zázemí v jednotce č. 61/25, která bude ve vlastnictví SVJ, neobstojí vzhledem k požadavku na právní jistotu dotčených subjektů. Vaše návrhy na pouhé formální oddělení prostoru jednotky č. 61/25 zápisem do katastru nemovitostí a teprve následné stavební úpravy dle názoru MČP 10 neodpovídají postupu řádného hospodáře, a to mj. vzhledem k nesouladu skutečného stavu s dokumentací založenou ve spise stavebního úřadu. S těmito informacemi nelze Vámi navrhovaný postup zápisu jednotky v současném stavu považovat za korektní, neboť takovým návrhem na vklad by ze strany MČ P10 došlo k úmyslnému zamlčování a ignorování nedostatků v podkladech, tj. k flagrantnímu porušení péče řádného hospodáře.

Varianta II.

nejprve provést stavební úpravy (na náklady SVJ), tedy přemístit toaletu a výlevku pro zaměstnance se souhlasem nájemce do místnosti označené č. 12, včetně vytvoření samostatného vchodu do nebytové jednotky č. 61/25 ze společných prostor domu. Následně učinit změnu v PV (kde nová jednotka č. 61/25 bude mít svůj samostatný přístup ke společným částem domu) posléze uzavřít kupní smlouvu s SVJ na nebytovou jednotku č. 61/25 za cenu dle ZP. Vzhledem k tomu, že jsou měněny podíly na společných částech, je k účinnosti dohody o změně PV potřeba 100% vlastníků jednotek. Prodej nebytové jednotky č. 61/25 a dohodu o změně PV musí schválit ZMČ P10, protože se jedná o zásah do společných prostor, je zde potřeba 100% souhlasu všech vlastníků jednotek.

rizika popisuje Mgr. Marek Obrusník v návrhu dopisu, který vypracoval jako odpověď na stížnosti předsedy výboru SVJ:

SVJ se dosud nevyjádřilo k výzvě, jestli souhlasí, nebo nesouhlasí s uhrazením nákladů na přesunutí hygienického zázemí zaměstnanců na náklady SVJ na jiné místo v jednotce č. 61/24. Teprve po této úpravě může dojít k oddělení a převodu předmětných prostor ve prospěch SVJ. Přestavba či demolice nové jednotky č. 61/25 může být samozřejmě odložena až do doby samotné výstavby výtahové šachty, neboť v momentě vybudování nového hygienického zázemí na jiném místě v jednotce č. 61/24 může prostory budoucí jednotky č. 61/25 současný nájemce opustit a nadále budou v dispozici SVJ. Výsledné uspořádání jednotek v domě by taktéž mělo zachovávat přístupnost jednotek výhradně ze společných prostor, nikoliv průchodem přes jiné jednotky.

To vše je ovšem možné jen za předpokladu obstarání příslušného souhlasu nájemce. Pouze doplňuji, že MČ P10 je povinna dostát svým smluvním závazkům s nájemci a tyto vztahy musejí být v rámci případného převodu jednotky č. 61/25 konsenzuálně revidovány.

Závěrem upozorňujeme, že kontrolou OR bylo zjištěno, že funkční období výboru SVJ uplynulo v roce 2019. Výboru SVJ bude zaslána výzva k okamžité nápravě. Do doby vyjasnění platnosti funkcí členů výboru SVJ, doporučuje OMP nepřijímat žádná rozhodnutí a zároveň pozastavit jednání s výborem SVJ.

Vyjádření OMP – oddělení výkonu vlastnických práv:

Variantu I. nedoporučujeme, neboť z našeho pohledu je velká pravděpodobnost, že KN žádost zamítne a to z důvodu, že nedošlo ke stavebním úpravám a nově vznikající nebytová jednotka nemá samostatný přístup ze společných prostor. Čas a námaha shvalovacího procesu (KMN – RMČ – ZMČ) tak bude zcela zbytečná a SVJ si bude na celý postup opět stěžovat.

Doporučujeme variantu II, kde se SVJ nejprve písemně zaváže, že veškeré stavební práce, vyřizování souhlasu na OST P10, hygieně, souhlasu hasičů, včetně získání souhlasu nájemce, bude realizovat a financovat samo a na své náklady (výzva k vyjádření je popsána v dopisu, který připravil Mgr. Obrusník, příloha č. 6) a teprve poté MČ P10 zahájí proces na rozdělení nebytové jednotky č. 61/24, tedy do RMČ a ZMČ bude předložen návrh na schválení dohody o změně Prohlášení vlastníka (příloha č. 5) a Prohlášení vlastníka jednotky č. 61/24 o jejím rozdělení (příloha č. 4).

Vyjádření OMP – oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace

Doporučujeme zahájit prodej nebytových jednotek č. 61/23 a č. 61/24 a ze společenství vlastníků se zcela vymanit. Nabídky zájemců by nemělo ovlivnit to, že nebytové jednotky jsou nyní pronajaty nájemci, vzhledem k tomu, že nájemní smlouva končí v roce 2025.