

Z á p i s

ze 17. jednání Výboru pro majetek Městské části Praha 3

Datum konání : 25.2.2013

Místo jednání : 2. patro budovy radnice, Havlíčkovo nám. 9, místnost č. 218

Přítomno celkem členů výboru: 6 (viz prezenční listina)

Omluveni: Robert Hoffmann

Pozdní příchod: Michal Kucián v 16,55 hodin

Předčasný odchod : MUDr. Marek Zeman v 17,48 hodin a Miroslav Fabík v 18,58 hodin

Začátek jednání : 16,44 hodin

Konec jednání : 19,15 hodin

Jednání zahájil místopředseda Mgr. Ondřej Rut, který přistoupil k odsouhlasení navrženého programu jednání výboru s tím, že přednesl návrh na předřazení bodu č. 12 jako bod č. 1a s ohledem na přítomnost občanů, kteří projevíli zájem o účast na projednávání tohoto bodu. O svém návrhu nechal hlasovat.

Upravený program jednání:

- 1a) Stanovisko k dalšímu postupu privatizace revitalizovaných panelových domů Lupáčova 10/805, 12/812, 14/815, 16/849, 18/864 a 20/865, Sudoměřská 52/893 a Baranova 40/678, ve vazbě na zpracované ocenění bytových jednotek.
- 1) Žádost společnosti PREdistribuce, a.s., IČ 273 76 516, (dále jen společnost) o odkoupení vstupní části - technologického zařízení transformační stanice č.ev. TS 2557 (dále jen TS) u místě v budově polikliniky ul. Olšanská č.p. 2666/7 na pozemku parc.č. 4268/9 vše v k.ú. Žižkov, z důvodu narovnání vlastnictví.
- 2) Žádost společnosti Investiční a rozvojová Praha 3 a.s., Praha 3, Olšanská 2666/7, PSČ13000, IČ 289 54 874, o řešení problematiky provozu, údržby a oprav teplovodního potrubí ve vlastnictví MČ Praha 3, umístěného v budově čp. 2237, k.ú. Vinohrady, která je v majetku Bytového družstva U nemocnice 7, IČ 274 55 629.
- 3) Uzavření smlouvy o výpůjčce s Hlavním městem Prahou, k části pozemku parc.č. 1965 ul. Náměstí Barikád, k.ú. Žižkov, k umístění podzemních kontejnerů.
- 4) Žádost společnosti ARBOR, spol. s r.o., IČ 446 99 158, zastupující společnost Telefónica Czech Republic, a.s., IČ 601 93 336, o udělení souhlasu s úpravou spojenou s rekonfigurací stávající základnové stanice telekomunikačních zařízení, na domě č.p. 300, ul. Havlíčkovo náměstí 10, vše v k.ú. Žižkov.
- 5) Žádost společnosti ARBOR, spol. s r.o., IČ 446 99 158, zastupující společnost Telefónica Czech Republic, a.s., IČ 601 93 336, o udělení souhlasu k rekonfiguraci stávající základnové stanice telekomunikačních zařízení, na domě č.p. 733, ul. Kubelíkova 60, vše v k.ú. Žižkov.
- 6) Žádost společnosti RYDINGS CONSULTANTS, s.r.o., IČ 261 73 051, zastupující společnost Vodafone Czech Republic a.s., IČ 257 88 001 o prodloužení nájemní smlouvy č. S/909/99, 13006, ze dne 6.12. 1999, na pronájem části domů č.p. 733/60, 725/62, 717/64 a 703/66, ul. Kubelíkova, vše v k.ú. Žižkov, za účelem umístění anténních nosičů a technologického zařízení.

- 7) Prodloužení platnosti nájemní smlouvy č. S/371/09 ze dne 14.4. 2009, k pronájmu pozemku parc.č. 1417/3, v k.ú. Žižkov, [REDACTED].
- 8) Žádost společnosti STAND BY, s.r.o., IČ 265 10 766, zastupující společnost T-Mobile Czech Republic a.s., IČ 649 49 681, o uzavření nájemní smlouvy, za účelem umístění telekomunikačního zařízení na střeše domu č.p.754, Bořivojova 98, vše k.ú. Žižkov.
- 9) Žádost společnosti RADIOVÉ SYSTÉMY A KOMUNIKACE, spol. s r.o., IČ 475 50 716, zastupující společnost Telefónica Czech Republic, a.s., IČ 601 93 336, o udělení souhlasu k rekonfiguraci stávající základnové stanice veřejné komunikační sítě TCZ, na domě č.p. 733, ul. Kubelíkova 60, vše v k.ú. Žižkov.
- 10) Žádost společnosti RADIOVÉ SYSTÉMY A KOMUNIKACE, spol. s r.o., IČ 475 50 716, zastupující společnost Telefónica Czech Republic, a.s., IČ 601 93 336, o udělení souhlasu k rekonfiguraci stávající základnové stanice veřejné komunikační sítě TCZ, na domě č.p. 600, ul. Cimburkova 18, vše v k.ú. Žižkov.
- 11) Žádost společnosti RADIOVÉ SYSTÉMY A KOMUNIKACE, spol. s r.o., IČ 475 50 716, zastupující společnost Telefónica Czech Republic, a.s., IČ 601 93 336, o udělení souhlasu k rekonfiguraci stávající základnové stanice veřejné komunikační sítě TCZ, na domě č.p. 300, ul. Havlíčkovo náměstí 10, vše v k.ú. Žižkov.
- 12) předřazen jako bod 1a.
- 13) Žádosti společenství vlastníků jednotek, v jejichž domech jsou umístěna technologická zařízení výměníků tepla, která zůstala v majetku Městské části Praha 3, o poskytnutí slevy z cen těchto technologických zařízení výměníků tepla, stanovených znaleckým posudkem.
- 14) Žádost Společenství pro dům Orlická 2012, Lucemburská 2013, Praha 3, IČ 290 01 200 se sídlem Lucemburská 2013/24, 13000 Praha 3 – Vinohrady o vyslovení souhlasu s rozdělením Společenství pro dům Orlická 2012, Lucemburská 2013, Praha 3.
- 15) Žádost Odboru evidence, správy a využití majetku MHMP o stanovisko k prodloužení pronájmu, případně prodeji, částí pozemků parc.č. 163/3, 166/4, 168 a 4336/1 vše v k.ú. Žižkov

Hlasovalo: 5 pro

U tohoto hlasování nebyl ještě přítomen p. Kucián

Následně bylo hlasováno o prohlášení jednání výboru za veřejné.

Hlasovalo: 4 pro

1 se zdržel (Mgr. Simeon Popov)

U tohoto hlasování nebyl ještě přítomen p. Kucián

Jednání:**Ad.1a)****Stanovisko k dalšímu postupu privatizace revitalizovaných panelových domů Lupáčova 10/805, 12/812, 14/815, 16/849, 18/864 a 20/865, Sudoměřská 52/893 a Baranova 40/678, ve vazbě na zpracované ocenění bytových jednotek**

Ve smyslu bodu č. 6/2/2013 porady starostky ze dne 12.2.2013 se předkládají k posouzení výsledky ocenění bytových jednotek v domě Baranova 40/678 a Sudoměřská 52/893, zpracované soudním znalcem, zajištěným společností BALENO real, spol. s r.o., a kontrolního ocenění bytu č. 19 v domě Lupáčova 20/865, zpracované dvěma soudními znalci, a ke stanovisku ohledně dalšího postupu privatizace předmětných domů.

V listopadu 2012 zadal Odbor majetku městské části, na základě pokynu zástupce starostky PhDr. Matěje Stropnického, zpracování znaleckého posudku na ocenění stávajícího bytu č. 19 v domě Lupáčova 20/865 soudnímu znalci ing. Zdeňku Maškovi, neboť tento soudní znalec již zpracovával původní znalecký posudek z roku 2010, tedy před revitalizací domů v Lupáčově ul. Podle zpracovaného znaleckého posudku tímto soudním znalcem činí obvyklá cena 46 417 Kč/m² plochy bytu.

Následně si zástupce starostky PhDr. Matěj Stropnický vyžádal zpracování oponentního znaleckého posudku, jím vybraným soudním znalcem ing. Janem Benešem. Tento soudní znalec provedl ocenění stejného bytu v 01/2013, dle kterého činí obvyklá cena 30 000 Kč/m² plochy bytu.

Rozdíl v ocenění stejného bytu činí 16 000 Kč/m², což je rozdíl dosti značný. V rámci možnosti objektivního posouzení jsou ceny uváděny bez započtení podílu na pozemcích.

Průměrná cena stávajících bytů před realizovanou revitalizací dotčených domů činila dle znaleckého posudku, zpracovaného v 01/2010 soudním znalcem ing. Zdeňkem Maškem, 19 500/m² plochy bytu. Revitalizace spočívala především v rekonstrukci opláštění, výměně oken a předsazení nových lodžii, instalaci nových výtahů, úpravě a modernizaci společných prostor, vybudování nových sklepních kójí a bezbariérových chodníků a přístupových lávek. U bytů byla vyhotovena nová bytová jádra a provedeny další dispoziční úpravy dle požadavků nájemce, především bylo požadováno zakomponování vestavných skříní.

Vzhledem k tomu, že současně probíhá proces přípravy privatizace na domech Sudoměřská 52/893 a Baranova 40/678, tedy na panelových objektech, které byly revitalizovány obdobným způsobem, bylo by vhodné posoudit i znalecké posudky na tyto revitalizované domy.

K danému bodu proběhla živá diskuse členů výboru, hostů a veřejnosti.

Místopředseda výboru Mgr. Ondřej Rut přednesl návrh usnesení ve znění:

„Výbor pro majetek MČ Praha 3 neshledal žádné vady na předložených znaleckých posudcích na byt č. 19 v domě Lupáčova 20 a Výbor pro majetek MČ Praha 3 doporučuje dále postupovat v privatizaci v souladu se schválenými Pravidly privatizace a znalecké posudky zadávat na byty obsazené nájemníky.“

Předseda výboru p. Michal Kucián přednesl protinávrh v následujícím znění:

„Výbor pro majetek MČ Praha 3 ukládá předsedovi zajistit na příští jednání výboru účast Ing. Beneše a Ing. Maška za účelem vyjasnění správnosti znaleckých posudků.“

„Výbor pro majetek MČ Praha 3 doporučuje postupovat dále v privatizaci v souladu s Pravidly privatizace u domů Sudoměřská 52 a Baranova 40 a znalecké posudky zpracovávat na byty obsazené nájemníky.“

Bylo hlasováno o posledním předloženém návrhu tzn. návrhu předsedy výboru, a to následovně:

Hlasovalo: 5 pro (MUDr. Zeman již nepřítomen)

Členové výboru navrhli změnu programu jednání výboru, a to takto:
Předřadit bod 15 jako bod 2 a bod 13 jako bod 3 s tím, že ostatní body programu budou zařazeny na příští jednání výboru.

Hlasovalo: 4 pro (MUDr. Zeman a p. Fabík již nepřítomni)

Ad. původní bod 15, nově bod 2)

Žádost Odboru evidence, správy a využití majetku MHMP o stanovisko k prodloužení pronájmu, případně prodeji, částí pozemků parc.č. 163/3, 166/4, 168 a 4336/1 vše v k.ú. Žižkov

Pozemky parc.č. 163/3 o celkové výměře 122 m²
 parc.č. 166/4 o celkové výměře 26 m²
 parc.č. 168 o celkové výměře 3263 m²
 parc.č. 4336/1 o celkové výměře 8251 m²

vše v k.ú. Žižkov, jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha – ostatní komunikace ve vlastnictví Hlavního města Prahy na LV č. 1873. Předmětné pozemky se nacházejí při ul. Siwiewcova a U Rajske zahrady.

Společnost ČEPRO, a.s., IČ 601 93 531, se sídlem Dělnická 213/12, Praha 7, se obrátila dopisem dne 16.1.2013 na Hlavní město Prahu, se žádostí o prodloužení nájemní smlouvy, která byla uzavřena dne 20.8.1998 na dobu určitou 15 let mezi Hl. m. Prahou a bývalou společností Benzina, s.p., na pronájem, případně prodej, částí pozemků v k.ú. Žižkov (po dobu výstavby čerpací stanice pronajato 404 m², po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí je smlouvou ve znění Dodatku č. 1 pronajato 397 m²).

V současné době MČ P3 neuvažuje s územním rozvojem v této lokalitě.

„Výbor pro majetek MČ Praha 3 doporučuje zástupci starostky odsouhlasit prodloužení pronájmu částí pozemků parc.č. 163/3, 166/4, 168 a 4336/1 na dobu 5 let a nedoporučuje zástupci starostky odsouhlasit prodej částí pozemků parc.č. 163/3, 166/4, 168 a 4336/1 vše v k.ú. Žižkov ve vlastnictví Hl. m. Prahy.“

Hlasovalo: 4 pro (MUDr. Zeman a p. Fabík již nepřítomni)

Ad. původní bod 13, nově bod 3)

Žádosti společenství vlastníků jednotek, v jejichž domech jsou umístěna technologická zařízení výměníků tepla, která zůstala v majetku Městské části Praha 3, o poskytnutí slevy z cen těchto technologických zařízení výměníků tepla, stanovených znaleckým posudkem.

UMCP3 006636/2013 ze dne 21.01.2013

UMCP3 093101/2012 ze dne 10.12.2012

UMCP3 095828/2012 ze dne 28.12.2012

Podnět k řešení problematiky provozu výměníků tepla v domech, ve kterých byla v procesu privatizace technologie výměníku tepla v Prohlášení vlastníka vyčleněna zvláště a nebyla předmětem prodeje, vzešel v 08/2012 od Správy majetkového portfolia Praha 3 a.s., IČ 289 54 866. Jedná se o výměníky tepla v budovách Hradecká 4/327, Písecká 14/486, Písecká 16-18/2023, nám. Jiřího z Lobkovic 17/2458, Praha 3.

Provoz, údržbu a revizi výměníků tepla pro tyto budovy zajišťuje Správa komunálního majetku Praha 3, a.s., IČ 649 48 609, prostřednictvím Centrálního dispečinku kotelen. Náklady za tyto služby odmítají společenství vlastníků jednotek v příslušných budovách hradit, protože nemají s MČ Praha 3 uzavřen smluvní vztah, týkající se provozování technologického zařízení výměníku tepla, a tudíž neexistuje právní titul pro úhradu těchto nákladů.

Optimálním řešením této problematiky je odprodej výměníků tepla příslušným společenstvím vlastníků jednotek, kdy v současné době jsou již tyto výměníky oceňovány jako součást budovy při privatizaci a tudíž i prodávány. Na základě uvedeného nechala MČ Praha 3 zpracovat znalecké posudky pro jejich ocenění a nabídla výměníky tepla SVJ ke koupi.

Výměník tepla v budově nám. Jiřího z Lobkovic 17/2458, Praha 3,

- stáří 18 let, cena obvyklá 166 750,-Kč bez DPH

Výměník tepla v budově Hradecká 4/327, Praha 3

- stáří 5 let, cena obvyklá 612 798,- Kč bez DPH

Výměník tepla v budově Písecká 16-18/2023, Praha 3

- stáří 6 let, cena obvyklá 536 152,-Kč bez DPH

Výměník tepla v budově Písecká 14/486, Praha 3

- stáří 4 roky, cena obvyklá 796 712,-Kč bez DPH

SVJ své žádosti o slevu z kupní ceny odůvodňují takto:

Společenství pro dům nám. Jiřího z Lobkovic 2458, Praha 3, IČ 290 37 832, odůvodňuje svoji žádost o poskytnutí slevy z ceny výměníku stářím zařízení - výměník uveden do provozu v roce 1994, předpoklad 20leté životnosti, tj. do r. 2014. Náklady na jeho budoucí nutnou rekonstrukci, stanovené odbornou firmou, by daly spolu s kupní cenou částku jen o něco málo nižší než je cena nového výměníku, včetně jeho montáže.

Společenství vlastníků jednotek v domě Hradecká 4/327, Praha 3, IČ 248 38 322, sděluje, že je ochotno odkoupit předmětný výměník tepla za polovinu nabídnuté ceny. Jejich žádost o poskytnutí 50% slevy z ceny výměníku je založena na ceně, která vyplynula z oponentního znaleckého posudku.

Společenství pro dům Písecká 2023, Praha 3, IČ 247 50 409, zdůvodňuje svoji žádost o poskytnutí slevy z kupní ceny výměníku tepla tím, že zmíněné zařízení mělo být dle § 120 o.z. při privatizaci nedílnou součástí domu a tak by pro jeho ocenění platila stejná pravidla a slevy jako na bytové jednotky a společné prostory domu.

Společenství vlastníků Písecká 486/14, Praha 3, IČ 241 27 127, souhlasí s odkoupením předmětného výměníku tepla za poloviční cenu, která zhruba odpovídá ceně nového výměníku, včetně jeho instalace.

„Výbor pro majetek MČ Praha 3 doporučuje RMČ P3 odsouhlasit poskytnutí slevy z kupní ceny technologických zařízení výměníků tepla ve výši 50% pro Společenství pro dům náměstí Jiřího z Lobkovic 2458, Praha 3, IČ 290 37 832, Společenství vlastníků jednotek v domě Hradecká 4/327, Praha 3, IČ 248 38 322, Společenství pro dům Písecká 2023, Praha 3, IČ 247 50 409 a Společenství vlastníků Písecká 486/14, IČ 241 27 124.“

Hlasovalo: 4 pro (MUDr. Zeman a p. Fabík již nepřítomni)

Zapsala: Bc. Iveta Vlasáková
tajemník výboru

Michal Kucián
předseda výboru