

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3
Zastupitelstvo městské části

U S N E S E N Í

č. 232

ze dne 17.12.2020

Dohoda o narovnání vlastnického vztahu k technologickému zařízení kotelny v budově Čajkovského č.p. 2423, Praha 3, privatizované městskou částí Praha 3, v období před 30.5.2012

Zastupitelstvo městské části

I. s c h v a l u j e

1. uzavření dohody o narovnání vlastnického vztahu k technologickému zařízení kotelny v budově Čajkovského č.p. 2423, Praha 3, privatizované městskou částí Praha 3, v období před 30.5.2012, mezi městskou částí Praha 3 a Správou majetkového portfolia Praha 3 a.s., na straně jedné a Společenstvím vlastníků Čajkovského 14, Praha 3, IČ 24237647, na straně druhé, která je přílohou č. 1 tohoto usnesení
2. udělení plné moci k předání technologického zařízení kotelny společnosti Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s., IČ 28954866, která je přílohou č. 2 tohoto usnesení

II. u k l á d á

1. Janu Maternovi, členu rady
 - 1.1. podepsat na základě plné moci ze dne 26.6.2019 výše citovanou dohodu
2. Jiřímu Ptáčkovi, starostovi
 - 2.1. podepsat citovanou plnou moc k předání technologického zařízení kotelny

Jiří Ptáček
starosta městské části

Společenství vlastníků Čajkovského 14, Praha 3

se sídlem Čajkovského 2423/14, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO: 242 37 647

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 14112

zastoupené Marcelou Březíkovou, předsedkyní výboru a Mgr. et Mgr. Vítem Nejedlo, místopředsedou výboru

(dále jen „**Společenství**“)

Městská část Praha 3, IČO: 000 63 517, se sídlem Praha 3, Žižkov, Havlíčkovo nám. 700/9, PSČ 130 00, zastoupená RNDr. Janem Maternou, Ph.D., členem rady Městské části Praha 3, na základě plné moci ze dne 26.6.2019

(dále jen „**Městská část**“)

a

Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s., IČO: 289 54 866, se sídlem Olšanská 2666/7, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15521, zastoupená Mgr. Michalem Dobiášem, předsedou představenstva

(dále jen „**SMP**“)

(společně dále označovány jako „**Účastníci**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, ve smyslu ustanovení § 1903 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, následující

Dohodu o narovnání:

I. Úvodní ujednání

1. Společenství je právnickou osobou, sdružující vlastníky jednotek v budově č.p. 2423, bytový dům, stojící na pozemku parc. č. 1413/2 - zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Žižkov, obec Praha. Účelem Společenství je správa domu a pozemku. Společenství zastupuje vlastníky jednotek ve věcech správy domu a pozemku a je na základě rozhodnutí shromáždění zmocněno zastupovat vlastníky jednotek a členy Společenství ve věci uzavření této Dohody o narovnání.
2. Městská část učinila dne 19.10.2011 prohlášení vlastníka, jímž mj. v budově č.p. 2423, bytový dům, stojící na pozemku parc. č. 1413/2 – zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Žižkov, obec Praha, vymezila jednotky ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „bytový zákon“), a určila společné části této budovy (dále jen „Prohlášení“). V čl. III. odst. 2 Prohlášení bylo určeno, že společnou částí budovy č.p. 2423 určenou pro společné užívání není technologické zařízení kotelny, která se v budově č.p. 2423 nachází.
3. Účastníci této dohody shodně prohlašují, že prohlášení obsažená v článku III. odst. 2 a v článku VI. odst. 3 Prohlášení byla učiněna v rozporu se zákonem, když s uvedenými ustanoveními nelze spojit platné právní účinky, jelikož nemohla mít za následek

vyloučení zákonného pravidla obsaženého v § 120 zákona č. 40/1964 Sb., dle kterého je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila, a zároveň je v rozporu s ust. § 2 písm. g/ zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

4. Účastníci této dohody konstatují a činí nesporné, že ve smyslu vůle stran vyjádřené v kupních smlouvách o převodu bytových jednotek do osobního vlastnictví byla mezi spoluvlastníky konkludentně uzavřená dohoda spoluvlastníků o užívání společné věci (součástí věci), podle které bylo technologické zařízení kotelny od data převodu ve výlučném bezúplatném užívání Městské části. Poté, co byla převedena poslední jednotka z vlastnictví Městské části, se tato konkludentní dohoda spoluvlastníků o užívání společné věci (součástí věci) změnila na konkludentní dohodu o výpůjčce, jejímž předmětem bylo předání technologického zařízení kotelny do výlučného bezúplatného užívání Městské části, která trvá až do předání podle této Dohody o narovnání.
5. Účastníci této dohody vzhledem k výše uvedenému projevují vůli narovnat důsledky výše uvedené vady Prohlášení, ukončit konkludentně uzavřenou dohodu, podle níž je technologické zařízení kotelny ve výlučném užívání Městské části, a narovnat vzájemné vztahy s tím související. **Za účelem naplnění záměru narovnání účastníci uzavírají tuto Dohodu o narovnání** (dále též jen „Dohoda“).

II. Uznání vlastnického práva

1. Městská část na straně jedné a Společenství na straně druhé tímto uznávají a souhlasně prohlašují:

Obě strany potvrzují, že níže uvedená část textu v Prohlášení, kterým byly v budově č.p. 2423 bytový dům, stojící na pozemku parc. č. 1413/2 – zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Žižkov, obec Praha, vymezeny jednotky a společné části budovy ve smyslu bytového zákona, a to:

- a) Čl. III. odst. 2 Prohlášení: *„Technologické zařízení kotelny (plynové kotle, zásobník vody, čerpadla, expanzní nádoba, úpravna vody, vzduchotechnika, řídicí jednotka a ventily) není předmětem převodu a zůstává i nadále ve vlastnictví Městské části Praha 3.“*

je neplatná pro rozpor s ustanovením § 120 zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, dle kterého je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila, přičemž platí, že s převodem vlastnictví věci přechází i vlastnické právo ke všem součástem převáděné věci,

a zároveň je mezi stranami nepochybné, že „Technologické zařízení kotelny je rovněž součástí budovy“; a dále:

- b) Čl. VI. odst. 3 Prohlášení: *„Na vlastníky jednotek a jejich právní nástupce přechází závazek strpět bezúplatně umístění technologického zařízení kotelny v 1.PP a 2.PP, které je ve vlastnictví Městské části Praha 3 a bezúplatně umožnit v rozsahu platných právních a technických předpisů provoz a údržbu technologického zařízení rozvodu tepla, včetně povinnosti umožnit do budovy*

vstup osob, pověřených zajišťováním provozu, provozní údržby a oprav tohoto zařízení.“

je neplatná pro rozpor s ustanovením § 120 zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, dle kterého je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila, přičemž platí, že s převodem vlastnictví věci přechází i vlastnické právo ke všem součástem převáděné věci.

III. Předání kotelny

Městská část se zavazuje, že na základě této Dohody, za podmínky jejího odsouhlasení rozhodnutím shromáždění vlastníků Společenství (k tomu potřebnou většinou hlasů, odpovídající požadavku stanov Společenství), a za podmínky odsouhlasení Zastupitelstvem Městské části, do 30 dnů od nabytí účinnosti této dohody, technologické zařízení kotelny řádně předá na základě předávacího protokolu do správy Společenství jako společnou část budovy č.p. 2423, bytový dům, stojící na pozemku parc. č. 1413/2 v k.ú. Žižkov, a Společenství se zavazuje technologické zařízení kotelny řádně do své správy převzít. SMP se zavazuje tomuto předání nebránit a poskytnout potřebnou součinnost. Předáním se ukončuje konkludentně uzavřená dohoda, uvedená v čl. I. odst. 4 této Dohody.

IV. Neexistence jiných nároků

Městská část a SMP na straně jedné a Společenství na straně druhé prohlašují, že vyjma povinností podle této Dohody vůči sobě nemají a nebudou mít po předání technologického zařízení kotelny podle článku III. této Dohody žádná jiná práva ani povinnosti, které by vyplývaly ze vzájemných vztahů, když touto Dohodou se doposud vzniklé sporné závazky zcela nahrazují závazky vyplývajícími z této Dohody. Zejména Účastníci výslovně ujednávají, že po splnění vzájemných povinností uvedených v čl. II. a III. této Dohody nebudou Městská část a SMP vůči Společenství a Společenství vůči Městské části a SMP uplatňovat jakoukoliv cestou žádné (skutečné či domnělé) nároky z titulu plnění či neplnění kupních smluv k jednotlivým jednotkám, nároky na náhradu škody, včetně nároků na náhradu ušlého zisku, nároky na vydání bezdůvodného obohacení, nároky na náhradu za zhodnocení nemovité věci, ani jakékoli jiné nároky z jakéhokoli právního titulu, vzniklé zejména v souvislosti s výše popsanou vadou Prohlášení, s užíváním, držením nebo opotřebením technologického zařízení kotelny a z prospěchu z jeho užívání, a to až do doby předání technologického zařízení kotelny. Městská část a SMP na straně jedné a Společenství na straně druhé prohlašují, že vzájemným narovnáním dle této Dohody jsou mezi nimi úplně a bezzbytku vyrovnány veškeré případné nároky související se vzájemnými vztahy popsanými v člancích I., II. a III. této Dohody.

V. Závěrečná ujednání

1. Tato Dohoda podléhá schválení shromážděním Společenství jako jeho nejvyššího orgánu. Schválením Dohody shromáždění zároveň uděluje mandát statutárnímu orgánu Společenství tuto dohodu uzavřít.
2. Účastníci Dohody berou na vědomí, že tuto Dohodu musí před podpisem zástupce Městské části schválit příslušné orgány Městské části, zejména Zastupitelstvo Městské části.
3. Společenství bere na vědomí, že Městská část je subjektem veřejného práva hospodařícím s veřejnými prostředky, a proto tato Dohoda a všechny její případné součásti, přílohy či pozdější dodatky mohou být zveřejněny. Účastníci prohlašují, že

souhlasí se zveřejněním smlouvy v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Registr smluv**“).

4. Tato Dohoda nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi Účastníky a účinnosti dnem jejího zveřejnění v Registru smluv.
5. Účastníci této Dohody prohlašují, že zpracovávají osobní údaje dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění.
6. Účastníci prohlašují, že by k uzavření této Dohody došlo i tehdy, kdyby kterákoli její část byla neplatná nebo se neplatnou stala dodatečně. Účastníci se zavazují, že pokud se kterékoli ujednání této Dohody nebo s ní související ujednání či jakákoli její část ukážou být zdánlivými, neplatnými nebo nevymahatelnými či se zdánlivými, neplatnými nebo nevymahatelnými stanou, neovlivní tato skutečnost platnost Dohody jako celku. V takovém případě se účastníci zavazují nahradit zdánlivé, neplatné či nevymahatelné ujednání ujednáním platným a vymahatelným, které se svým ekonomickým účelem pokud možno nejvíce podobá zdánlivému, neplatnému či nevymahatelnému ujednání. Účastníci se vzájemně zavazují, že budou spolupracovat při tvorbě takového ustanovení. Obdobně se bude postupovat v případě ostatních zmíněných nedostatků Dohody či souvisejících ujednání.
7. Účastníci prohlašují, že tato Dohoda vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli. Dále prohlašují, že tato Dohoda nebyla uzavřena pod nátlakem, v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, ani ji nepovažují za zjevně rozpornou s dobrými mravy. Na důkaz své pravé vůle smluvní strany připojují k této Dohodě své podpisy.
8. Tato Dohoda se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, přičemž Městská část obdrží dvě vyhotovení a ostatní Účastníci obdrží po jednom vyhotovení.

Příloha: Plná moc zástupce Městské části Praha 3 ze dne 26.6.2019.

V Praze dne

Společenství vlastníků Čajkovského 14, Praha 3

.....
Marcela Březíková
předsedkyně výboru

.....
Mgr. et Mgr. Vít Nejedlo
místopředseda výboru

V Praze dne

Městská část Praha 3

.....
RNDr. Jan Materna, Ph.D.

člen rady městské části
na základě plné moci

V Praze dne

Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s.

.....
Mgr. Michal Dobiáš
předseda představenstva

Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 3. Záměr byl schválen usnesením RMČ Praha 3 č. 628 ze dne 25.9.2019 a zveřejněn od 30.9.2019 do 16.10.2019. Uzavření této Dohody bylo schváleno rozhodnutím ZMČ Praha 3, a to usnesením č.....ze dne

Plná moc k předání plynové kotelny

Zmocnitel:

Městská část Praha 3

IČ: 00063517

se sídlem Havlíčkovo nám. 700/9, 130 85 Praha 3

zastoupená Jiřím Ptáčkem, starostou

zmocňuje:

společnost

Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s.

IČ: 28954866

se sídlem Olšanská 2666/7, 130 00 Praha 3

(dále jen zmocněnec)

k předání plynové nízkotlaké kotelny včetně technologie o celkovém instalovaném výkonu 180 kW, typ kotlů – 2 teplovodní, kondenzační kotle De Dietrich MCA 90 (výkon 2 x 0,090 MW), umístěné v bytovém objektu na adrese Čajkovského č.p. 2423, PSČ 13000 Praha 3, přebírajícímu Společenství vlastníků Čajkovského 14, Praha 3, IČO 242 37 647, se sídlem Čajkovského 2423/14, Žižkov, 130 00 Praha 3, a to na základě Dohody o narovnání ze dne....., jejíž uzavření bylo schváleno usnesením Zastupitelstva Městské části Praha 3 č.....ze dne.....

V Praze dne

.....

Městská část Praha 3

Jiří Ptáček, starosta

Důvodová zpráva

Zpracoval: Odbor majetku

V rámci privatizace bytových domů v období let 2008 až 2013, došlo v některých domech k nesprávnému oddělení vlastnického režimu technologického zařízení kotelen od vlastnictví budovy, a to v rozporu s ustanovením § 120 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v tehdy platném znění, a s § 2 písm. g) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v tehdy platném znění.

Usnesením RMČ P3 č. 382 ze dne 04.06.2018 byl schválen záměr narovnání prohlášení vlastníka domu, kterým byly rozděleny domy v majetku MČ P3 na jednotky, formou souhlasného prohlášení učiněného MČ P3 a všemi vlastníky jednotek předmětného domu. Uvedeným narovnáním prohlášení vlastníka domu byl sledován cíl odstranit vadu prohlášení vlastníka domu.

Tento způsob řešení se však ukázal býti téměř nerealizovatelný. MČ P3 tedy hledala jiný způsob řešení, a to ve spolupráci s advokátní kanceláří KF Legal, s.r.o.

Současný navrhovaný postup a následné uzavření dohod o narovnání ve smyslu právního posouzení řeší situaci, kdy navzdory existujícímu jednotnému vlastnickému režimu technologického zařízení kotelen těchto domů a budovy jako nemovitě věci nedošlo dosud k vydání technologického zařízení kotelen vlastníkům. Na základě této dohody by mělo dojít k vydání technologického zařízení kotelen společenstvím vlastníků jednotek, působícím v dané budově a vykonávajícím správu společných částí budovy, za podmínky, že s jejím uzavřením a tím i předáním a převzetím vysloví souhlas příslušný orgán každé ze stran dohody, tedy ZMČ P3, na straně jedné a shromáždění vlastníků jednotek, a to potřebnou většinou hlasů v souladu se stanovami společenství, na straně druhé.

Záměr narovnání vlastnických vztahů technologických zařízení kotelen v domech privatizovaných MČ P3 v období před 30.5.2012 byl schválen usnesením RMČ č. 628 ze dne 25.9.2019 a v souladu se zákonem o hl. m. Praze zveřejněn na úřední desce.

Na základě výše uvedeného je ZMČ P3 předkládán k projednání oboustranně odsouhlasený návrh dohody o narovnání se Společenstvím vlastníků Čajkovského 14, Praha 3, IČ 24237647, se sídlem Čajkovského 2423/14, Žižkov, 130 00 Praha 3, vypracovaný Advokátní kanceláří KF Legal, s.r.o., jehož soulad s právním řádem ČR je potvrzen právní doložkou, která je neveřejnou přílohou.