



ZVOLÁNKOVÁ
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Advokátní kancelář Zvolánková s.r.o.
IČ: 038 07 827
se sídlem Karlovo nám. 18, 120 00, Praha 2
tel.: 224 914 045, fax.: 224 913 993

ID datová schránka: nh7xenc
e-mail: zvolankova@zvolankova.cz
www.zvolankova.cz

Městská část Praha 3
Úřad městské části Praha 3
Havlíčkovo náměstí 9
130 00 Praha 3

k rukám Bc. Jana Bartka
člena rady

Právní stanovisko
k právnímu posouzení proveditelnosti privatizace
bytových domů č.p. 733, 725, 717 a 703
v k.ú. Žižkov, obec Praha

JUDr.
Světлана
Semrádová
Zvolánková

Digitálně
podepsal JUDr.
Světлана
Semrádová
Zvolánková
Datum: 2023.07.03
16:12:54 +02'00'

V Praze, dne 3. července 2023

Advokátní kancelář Zvolánková s.r.o.
JUDr. Ing. Světлана Semrádová Zvolánková

Obsah

Preambule	3
1. Zadání a podklady pro zpracování stanoviska	4
1.1. Zadání.....	4
1.2. Poskytnuté podklady ze strany Objednatele	4
1.3. Podklady shromážděné Zpracovatelem	5
2. Skutkový stav	6
3. Právní posouzení.....	9
Závěr.....	18
Přílohy	21

Preamble

Městská část Praha 3 požádala moji advokátní kancelář prostřednictvím Bc. Jana Bartka, člena Rady Městské části Praha 3 (dále jen „**Objednatel**“), o vypracování právního stanoviska k právnímu posouzení možnosti privatizace bytových domů č.p. 733, 725, 717 a 703 v k.ú. Žižkov, obec Praha

V článku 1 tohoto stanoviska je uvedeno přesné zadání pro vypracování tohoto stanoviska a dále je v tomto článku uveden seznam podkladů poskytnutých Objednatelem a seznam podkladů shromážděný Advokátní kanceláří Zvolánková, s.r.o. (dále jen „**Zpracovatel**“).

V článku 2 je stručně konkretizován skutkový stav, ze kterého je při právní analýze vycházeno. V článku 3 se pak nachází samotný právní rozbor dle zadání Objednatele. V závěru tohoto stanoviska pak jsou shrnuty hlavní body, které z provedené právní analýzy vyplynuly.

Zpracovatel při vypracování tohoto stanoviska vycházel z právních předpisů, judikatury a odborné literatury. Zpracovatel při vypracování tohoto stanoviska vycházel z jemu prezentovaných skutečností ze strany Objednatele. Zpracovateli není známo, zda sdělené informace jsou správné, úplné a odpovídající skutečnosti, a z tohoto důvodu se Zpracovatel cítí být vázán vyslovenými právními názory pouze v rozsahu jemu známých a poskytnutých informací a pouze za předpokladu, jsou-li tyto správné a pravdivé. Toto právní stanovisko je určeno pro potřebu Objednatele. Objednatel je oprávněn stanovisko a právní analýzu ve stanovisku obsaženou dále užívat v přiměřeném rozsahu ke svým potřebám v souvislosti s předmětnou privatizací.

Zpracovatel upozorňuje na skutečnost, že posouzení vychází z legislativního stavu účinného ke dni vypracování tohoto stanoviska.

1. Zadání a podklady pro zpracování stanoviska

1.1. Zadání

- 1) *„Posuďte, zda vůbec, popř. v jakém časovém horizontu, je možné realizovat proces privatizace bytových domů č.p. 733, 725, 717, 703? Jaké může mít privatizace těchto BD rizika na další fungování MČ, zejména, ale ne pouze v kontextu minulých a současných právních sporů, které jsou v této lokalitě vedeny?“*
- 2) *„Lze rozdělit garáž, která je považována za stavebně-technicky jeden celek, na více stavebně-technických celků? Pokud ano, jaké aspekty bude potřeba zohlednit, a Vy je považujete za klíčové a potencionálně problematické?“*

1.2. Poskytnuté podklady ze strany Objednatele

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1636 pro k.ú. Žižkov, obec Praha, ke dni 4.5.2023;
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 880 pro k.ú. Žižkov, obec Praha, ke dni 4.5.2023;
- Sdělení ÚZSVM ze dne 2.12.2022, č.j. UZSVM/A/55013/2022-HMU1;
- Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 31.5.2017, č.j. 17 C 178/2016-39;
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 15.2.2018, č.j. 25 Co 410/2017-130;
- Vyznačení pozemku parc. č. 1437/5, pro k.ú. Žižkov, obec Praha, v katastrální mapě;
- Kolaudační rozhodnutí Odboru výstavby Obvodního národního výboru v Praze 3 ze dne 18.1.1985, zn: Výst/7054/84/Kot;
- Kolaudační rozhodnutí Odboru výstavby Obvodního národního výboru v Praze 3 ze dne 10.3.1983, zn: Výst/172/83/Kot;
- Kolaudační rozhodnutí Výstavby hl.m.Prahy, Výstavba sídlišť, ze dne 24.7.1981, vypraveno dne 28.7.1981, zn: Výst/37*7/*1/Ko¹;
- Sdělení Odboru výstavby Úřadu Městské části Praha 3 ze dne 26.10.2016, č.j. UMCP3 091666/2016;
- Půdorys 1.PP – podzemní garáže;
- Předpokládaný zisk z prodeje jednotek v rámci privatizace pro domy Kubelíkova;
- Sumarizace ve vztahu na studii proveditelnosti;
- Soubor rozhodnutí ze soudního sporu vedeného u Obvodního soudu pro Prahu 3 pod sp.zn. 19 C 313/2021;

¹ Celá značka není zcela čitelná, nečitelná čísla označeny „*“

- Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 18.4.2017, č.j. 51 Co 120/2017-146;
- Soubor fotografií z internetových stránek google.com/maps;
- Soubor rozhodnutí ze soudního sporu vedeného u Obvodního soudu pro Prahu 3 pod sp.zn. 7 C 473/2015.

1.3. Podklady shromážděné Zpracovatelem

- Fotodokumentace pořízená Zpracovatelem v rámci místního šetření dne 15.5.2023;
- Soubor pravidel prodeje jednotek v domech ve vlastnictví hl.m.Prahy, svěřených Městské části Praha 3;
- Sdělení Stavebního odboru Obvodního úřadu Praha 3 ze dne 6.5.1996, zn. Výst./1568/96/Ru;
- Znalecký posudek č. 109/2017 znalce Ing. Ladislava Bukovského.

2. Skutkový stav

Zpracovatel v první řadě považuje za nutné přesně vymezit nemovitosti, které mají být předmětem privatizace. Veškeré níže uváděné nemovitosti jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy, kdy správa těchto nemovitostí je svěřena Objednateli. Veškeré tyto nemovitosti se nacházejí v katastrálním území Žižkov, obec Praha, a jsou zapsané na listu vlastnictví č. 1636 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha:

- Bytový dům č.p. 733 (adresa místa Kubelíkova 733/60), který je součástí pozemku parc.č. 1435/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 349 m²;
- Bytový dům č.p. 725 (adresa místa Kubelíkova 725/62), který je součástí pozemku parc.č. 1435/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 355 m²;
- Bytový dům č.p. 717 (adresa místa Kubelíkova 717/64), který je součástí pozemku parc.č. 1435/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 356 m²;
- Bytový dům č.p. 703 (adresa místa Kubelíkova 703/66), který je součástí pozemku parc.č. 1435/4, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 341 m².

Ve vztahu k zadání tohoto právního stanoviska je rovněž velmi důležité zmínit další nemovitosti, které se nacházejí v katastrálním území Žižkov, obec Praha, které jsou zapsané na listu vlastnictví č. 1636 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha a které jsou rovněž ve vlastnictví hlavního města Prahy, kdy správa těchto nemovitostí je svěřena Objednateli:

- Pozemek parc. č. 1443/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 144 m², jehož součástí je stavba bez č.p., garáž;
- Pozemek parc. č. 1443/3, ostatní plocha, o výměře 253 m²;
- Pozemek parc. č. 1437/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.597 m²; na pozemku stojí stavba č.p. 580, občanská vybavenost;
- Pozemek parc. č. 1437/2; zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 582 m²; jehož součástí je stavba bez č.p., garáž.

Dále pak je třeba upozornit na pozemek, který je rovněž v katastrálním území Žižkov, obec Praha, ale který je ve vlastnictví třetích osob, kdy tento pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 880 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha:

- Pozemek parc. č. 1437/5, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 310 m²;

Je důležité zmínit, že tři z pěti vlastníků tohoto pozemku nejsou v katastru nemovitostí dostatečně identifikováni, kdy v LV č. 880 je pouze uvedeno:

- „*Alterová Marie, Beth-Ischack-Israel, podíl 1/16;*
- *Weissensteinová Marie, Nathanja, Izrael, podíl 2/16;*
- *Wiener Arnošt, Rio De Janeiro, Brazílie, podíl 8/16.*“

Dle sdělení Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových ze dne 2.12.2022, č.j. UZSVM/A/55013/2022-HMU1, není zcela jistý metodický postup ve vztahu k převádění nemovitého majetku nedostatečně identifikovaných vlastníků do vlastnictví České republiky u osob, které nemají české občanství nebo se trvale zdržují v zahraničí. V tuto chvíli tak nelze s jistotou předjímat, jak tato vlastnická situace na tomto pozemku bude do budoucna vyřešena.

V neposlední řadě je pak v souvislosti s tímto stanoviskem zmínit stavbu, která je rovněž v katastrálním území Žižkov, obec Praha, a která je ve vlastnictví třetích osob, a to společnosti SID, a.s., a pana Miloslava Štěpána, kdy tato stavba je zapsána na listu vlastnictví č. 1909 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha:

- Stavba č.p. 580, která stojí jednak na pozemku parc.č. 1437/5, ale rovněž na pozemku parc. č. 1437/3 (dále také jen jako „**Bezovka**“ nebo „**velkoprodejna**“).

Vlastníci Bezovky jsou rovněž posledními dvěma podílovými vlastníky výše uvedeného pozemku parc. č. 1437/5.

Velmi významnou skutečností je existence garáže, která je z části podzemní a z části nadzemní. Podzemní část garáže se konkrétně nachází pod již shora popsány pozemky parc.č. 1443/3, parc.č. 1435/1, parc.č. 1435/2, parc.č. 1435/3, parc.č. 1435/4, parc.č. 1437/2, parc.č. 1437/3 a parc. č. 1437/5 a vystupuje nad úroveň terénu na pozemku parc. č. 1437/2 (dále jen jako „**garáž**“). Vjezd do této garáže (nadzemní vjezd) se nachází na pozemku parc. č. 1443/1.

Charakterem stavby této garáže se zabýval rovněž Obvodní soud pro Prahu 3 a Městský soud v Praze v řízení vedeném pod sp. zn. 17 C 178/2016, resp. 25 Co 410/2017. V tomto soudním sporu se dva řádně identifikovaní spoluvlastníci shora popsané stavby č.p. 580 svou žalobou domáhali určení, že jsou spoluvlastníci předmětné garáže a že předmětná garáž je součástí právě stavby č.p. 580, která je v jejich vlastnictví. Soudy obou stupňů dospěly ke shodným skutkovým zjištěním, že předmětná garáž nikdy nebyla funkčně (provozně) propojena se stavbou č.p. 580 (tj. s vlastnictvím této stavby nebylo nikdy spojeno právo užívat

garáž). Soudy doplnily, že dokonce z garáže neexistuje ani přímý vstup (vjezd) do této stavby a funkčně byla tato garáž naopak spjata s užíváním obytných staveb. Podrobněji jsou tyto závěry rozebrány v části 3 tohoto stanoviska.

Na místním šetření bylo ověřeno, že předmětná garáž je propojena s předmětnými bytovými domy č.p. 733, 725, 717, 703 schodištěm a výtahovými šachtami a rovněž je s bytovými domy propojena médii. Předmětná garáž má dle předloženého půdorysu jediný samostatný vjezd, který je umístěný na pozemku parc. č. 1443/1. Další vchody, jak již bylo uvedeno, vedou skrze schodiště, resp. výtahové šachty, přímo do bytových domů č.p. 733, 725, 717, 703. Další únikový východ se nachází na hranici pozemků parc. č. 1437/2, 1437/1 a 1713/6 a směřuje směrem do ulice Ondříčková. Jiné vjezdy nebo vchody předmětná garáž nemá.

Mezi dostatečně identifikovanými spoluvlastníky stavby č.p. 580 a Objednatelem jsou vedeny rovněž další soudní spory,² kdy Objednatel požaduje po těchto spoluvlastnících vydání bezdůvodného obohacení za užívání pozemku parc. č. 1437/3 bez právního důvodu, a to jednak tím, že stavba č. 580 ve vlastnictví těchto osob se nachází na tomto pozemku Objednatele a rovněž, že tento pozemek tyto osoby využívají jako přístupovou plochu.

² Soudní spor vedený u Obvodního soudu pro Prahu 3 pod sp. zn. 7 C 473/2015 a soudní spor vedený pod sp. zn. 19 C 313/2021.

3. Právní posouzení

Zpracovatel před zahájením samotného právního stanoviska upřesňuje, že v rámci tohoto stanoviska se privatizací míní převod bytových jednotek nacházejících se v bytových domech č. p. 733, 725, 717 a 703 v k. ú. Žižkov, obec Praha, z vlastnictví hlavního města Prahy se svěřenou správou Městské části Praha 3 do vlastnictví oprávněných osob, a to za splnění podmínek stanovených *Souborem pravidel prodeje jednotek v domech ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených Městské části Praha 3* a podmínek stanovených příslušnými právními předpisy. Zpracovatel rovněž uvádí, že neposuzuje splnění podmínek co do otázky výběru oprávněných osob, nebo co do stanovení kupní ceny či dalších obdobných otázek, neboť toto stanovisko směřuje pouze k vyřešení otázky, zda (popř. v jakém časovém horizontu) je možné privatizaci realizovat.

Otázku možnosti privatizace shora uvedených bytových domů, respektive jednotek v nich se nacházejících, je v zásadě možno rozdělit na dvě varianty, a to možnost privatizace v užším smyslu a možnost privatizace v širším smyslu, a následně zkoumat proveditelnost těchto variant. Vzhledem k tomu, že každý z bytových domů čp. 733, 725, 717 a 703 je součástí samostatného pozemku ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy se svěřenou správou Objednatele, neexistuje v zásadě žádný subjekt, který by mohl přímo omezovat právo vlastníka, respektive Objednatele, s pozemky (a stavbami, jež jsou jejich součástí) nakládat, tedy i převést vlastnické právo na jinou osobu. V této souvislosti si Zpracovatel dovoluje uvést, že v tuto chvíli nejsou vymezeny jednotlivé bytové jednotky, což by byl nezbytný krok k tomu, aby bylo možno privatizaci zahájit, a to ve smyslu ustanovení § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“). Lze konstatovat, že v užším slova smyslu, tedy vycházejíce pouze z vlastnictví pozemků a vlastnictví bytových domů (jakožto součástí pozemků), lze privatizaci zahájit.

Zpracovatel však zdůrazňuje, že na tuto problematiku nelze pohlížet pouze v takto úzkém pojetí, ale naopak je nutno brát v potaz veškeré souvislosti a možné důsledky zahájení privatizace, a to nejen důsledky právní, ale rovněž důsledky „stavebně technické“, a to zejména pak s ohledem na garáž tak, jak je definovaná výše v tomto stanovisku, a stavbu č.p. 580. Zpracovatel tedy s ohledem na ochranu právních zájmů Objednatele a hlavního města Prahy nedoporučuje privatizaci v této užší podobě provádět, neboť se tím vystavuje značnému riziku

komplikovaných právních a majetkových vztahů, jak bude popsáno níže, případně soudním sporům zejména pak s ohledem na komplikované vztahy s vlastníky tzv. Bezovky.

Z tohoto pohledu pak Zpracovatel považuje za zásadní zhodnocení otázky funkčního propojení garáže a obytných domů, respektive zda se jedná nebo nejedná o jeden funkční celek. Jak bylo při popisu skutkového stavu již shora nastíněno, touto otázkou se již zabýval Obvodní soud pro Prahu 3 v řízení vedeném pod sp. zn. 17 C 178/2016 a Městský soud v Praze v řízení vedeném pod sp. zn. 25 Co 410/2017, kdy v této věci Zpracovatel zastupoval hlavní město Prahu, a je tedy plně seznámen se skutkovými okolnostmi případu, jakožto s právní argumentací soudů a účastníků. Zpracovatel si dovoluje konstatovat, že oba soudy svá rozhodnutí řádně a logicky odůvodnily a to včetně aplikace konstantní judikatury Nejvyššího soudu, a ze závěru tohoto soudního sporu, včetně zhodnocení důkazů, lze vycházet.

V rozsudku č. j. 25 Co 410/2017-130 ze dne 15.2.2018 dospěl Městský soud k závěru, že ***„funkčně byla tato garáž naopak spjata s užíváním obytných domů. Stavební povolení bylo vydáno na komplex obytných domů, velkoprodejny i garáže. Všechny stavby (bytové domy, velkoprodejna i garáž, terasa) byly samostatně kolaudovány, přičemž platí, že většinou jedna stavba byla kolaudována jedním kolaudačním rozhodnutím /§ 76 a násl. zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)/. Z provedených důkazů navíc vyplynulo, že garáž nejenže souvisí se stavbou obytného domu (a to jak stavebně i funkčně), ale podle kolaudačního rozhodnutí ze dne 18. 1. 1985 je předmětná garáž součástí objektu obytného domu. Z předložených kolaudačních rozhodnutí (byť to nalézací soud explicitně nekonstatoval, ale z procesu jednání účastníků je zřejmé, že to ani nebylo sporné) vyplývá, že celá I. etapa přestavby Žižkova měla jediného investora – VHMP – Výstavba sídlišť. Zatímco stavba velkoprodejny byla určena pro budoucí užívání socialistickou organizací Potraviny Praha, s.p., tak s garáží i bytovým domem hospodařilo za stát OPBH, garáž byla určena (a skutečně sloužila) pro používání obyvateli obytných domů.“***

Jak vyplývá z rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 31.5.2017, č.j. 17 C 178/2016-39, to, že garáž tvoří s obytnými budovami jeden funkční celek, vyplývá již i z Privatizačního projektu dle zákona č. 92/1991 Sb., ve kterém se se v zásadě přímo k této otázce uvádí, že „[t]yto garáže tvoří nedílnou součást komplexu obytných domů Kubelíkova 60, 62, 64, 66, nacházející se na pozemcích ve vlastnictví obce.“

Pro posouzení funkčního propojení je nutno zhodnotit rovněž stavebně technické náležitosti garáže a obytných domů. K tomu však Zpracovatel bez příslušných odborných znalostí, není kvalifikován ani oprávněn. Nicméně s ohledem na skutečnost, že Zpracovatel ve shora citovaném soudním sporu vedeném u Obvodního soudu pro Prahu 3 pod sp. zn. 17 C 178/2016 zastupoval hlavní město Prahu, je podrobně seznámen s tvrzeními všech účastníků a důkazními prostředky, které byly v tomto soudním sporu předloženy. V této souvislosti si Zpracovatel dovoluje zejména odkázat na znalecký posudek č. 109/2017 znalce Ing. Ladislava Bukovského, který se zabýval zejména otázkou funkčního a stavebně technického propojení obytných domů, garáže a Bezovky. Tento znalecký posudek byl vypracován na základě objednávky Objednatele a byl použit jako důkaz ve výše uvedených soudních sporech. Ačkoliv je stav popisován ke dni zpracování znaleckého posudku, tj. ke dni 19.5.2017, vzhledem k tomu, že dle informací, kterými disponuje Zpracovatel, nedošlo v mezidobí v těchto skutečnostech k žádným změnám, je možno ze znaleckého posudku nadále vycházet.

Zpracovatel rovněž odkazuje na stanovisko Úřadu městské části Praha 3, Odboru výstavby, ze dne 26.10.2016, č.j. UMCP3 091666/2016; ve kterém je uvedeno, že „obytné domy č.p. 703, 717, 725 a 733 na pozemcích č. parc. 1435/1, 1435/2, 1435/3, 1435/4, objekt občanské vybavenosti č.p. 580 – „Bezovka“ na pozemcích č. parc. 1437/3 a 1437/5, podzemní garáže pod těmito objekty a pod pozemkem č. parc. 1443/3, které vystupují nad úroveň terénu na pozemku č. parc. 1437/2 a do kterých se vjíždí stavbou na pozemku č. parc. 1443/1, vše v kat. území Žižkov, byly postaveny na základě jednoho stavebního povolení zn. Výstv./1433/78/Z1/Še ze dne 31. 5. 1978, jsou ze stavebního hlediska jednou stavbou.“

Co do otázky funkčního propojení jsou pak zásadní následující skutková zjištění a závěry znalce Ing. Bukovského:

- vzduchotechnické zařízení zajišťující větrání garáží jako celku se nachází v prostoru č.p. 717 na parc. č. 1435/3 a č. p. 725 na parc. č. 1435/2;
- požární hydranty jsou napájeny z přípojky na parc. č. 1435/4 v domě č. p. 703;
- přípojka vody vede v garážích do místnosti nacházející se na jižní straně parc. č. 1435/4 a dále je vodovod rozveden závěsným potrubím po 1. PP a výše;
- garáž je napojena na elektroinstalaci do rozvaděče s elektroměrem u hl. schodiště vedoucího z domu č.p. 725 do suterénu;
- přípojka plynu vede do místnosti na jižní straně parc. č. 1435/4;

- strojovna větrání garáží je umístěna v 1. PP pod domem č. p. 725 a zajišťuje centrální větrání garáží;
- garáž, Bezovka a bytové domy jsou z hlediska stavebně technického jedna a funkčně neoddělitelná stavba, i když má různé konstrukční uspořádání;
- celá garáž je závislá na požárním vodovodu nacházejícím se pod č. p. 703;
- celá garáž je závislá na nuceném větrání, kdy jsou zásobovány vzduchem ze strojovny pod č. p. 725.

V této souvislosti Zpracovatel uvádí, že vychází ze zjištění uvedených ve znaleckém posudku a není vyloučeno, že je garáž funkčně propojena a závislá na bytových domech ve větším rozsahu, kdy rovněž na místním šetření, které se uskutečnilo dne 15. 5. 2023, se rozsah funkčního napojení garáže na bytové domy jevil jako značný.

S ohledem na shora uvedené Zpracovatel došel k závěru, že **garáž a obytné domy jsou funkčně propojeny a tvoří jeden funkční celek**, respektive, že garáž je funkčně napojena na bytové domy, a za stávající situace nemůže samostatně existovat, aniž by byla závislá na bytových domech. V situaci, kdy aktuálně jediným vlastníkem garáže i bytových domů je hlavní město Praha se svěřenou správou Objednatele, nehrozí riziko znemožnění užívání a obsluhy garáže ze strany vlastníků bytových domů, respektive současných nájemců. Řešením by bylo zřízení věcných břemen, která by byla zapsána do katastru nemovitostí, na základě čehož by bylo zajištěno poskytování užívání bytových domů v rozsahu potřebném pro zajištění funkčnosti garáží i po provedené privatizaci. Vzhledem k rozsahu funkční závislosti garáže na bytových domech však i přes to dle Zpracovatele hrozí v budoucnosti, byť třeba i relativně vzdálenější, riziko převzetí majoritního podílu na bytovém domě osobou, či osobami, jejichž zájmy by mohly zkomplikovat užívání garáže. Pro případ zřízení věcných břemen by rovněž bylo nutno udělat podrobnou technickou analýzu ke zjištění, v jakém konkrétním rozsahu je garáž na bytových domech závislá, kudy vedou jednotlivé rozvody apod., tak aby mohly být věcná břemena řádně konkretizována a řádně právně zřízena.

Druhou potencionální možností by bylo rozdělit garáž na více samostatných staveb (věcí) tak, aby byla zajištěna funkčnost garáže, ale rovněž byla vyřešena funkční závislost na bytových domech. Je třeba v první řadě vyřešit otázku, zda je právně možné za současného stavu případně rozdělit předmětnou garáž na více samostatných nemovitých věcí tak, aby bylo možné provést zamýšlenou privatizaci. Vzhledem k propojenosti této otázky s otázkou funkčního propojení garáže s bytovými domy se některé již shora popsané závěry či zjištění

skutečnosti budou opakovat, neboť jsou pro toto posouzení taktéž zcela zásadní a je třeba uvést komplexní posouzení.

Dle sdělení Stavebního odboru Obvodního úřadu Praha 3 ze dne 6.5.1996, zn. Výst./1568/96/Ru, byla předmětná podzemní garáž součástí stavby KBV 1 (představující I. etapu přestavby západní části Praha 3 – Žižkova). Pro celou tuto stavbu bylo vydáno jedno stavební povolení, přičemž výstavba probíhala postupně a jednotlivé části výstavby byly kolaudovány postupně. Předmětná stavba podzemní garáže byla kolaudována samostatně (kdy byla dokončena později než bytové domy), a to rozhodnutím Odboru výstavby Obvodního národního výboru v Praze 3 ze dne 18.1.1985, zn. Výst/7054/84/Kot. Z předložených kolaudačních rozhodnutí rovněž vyplývá, že celá I. etapa přestavby Žižkova měla jediného investora (VHMP – Výstavba sídlišť). Zatímco stavba velkoprodejny byla určena pro budoucí užívání socialistickou organizací potravin Praha, s.p. tak s garáží i bytovým domem hospodařilo za stát OPBH, garáž byla určena (a skutečně sloužila) pro používání obyvateli obytných domů.

V této souvislosti si Zpracovatel znovu dovoluje zejména odkázat na znalecký posudek č. 109/2017 znalce Ing. Ladislava Bukovského, neboť tento znalec mimo dalšího odpovídal rovněž na otázku zda může existovat v současné podobě (*pozn. k 19.5.2017*) část garáží pod velkoprodejnou Bezovka (*pozn. stavba č.p. 580*) jako součást velkoprodejny.

Znalec ve svém posudku uzavřel, že část garáží pod velkoprodejnou Bezovka nemůže existovat pouze po oddělení pod velkoprodejnou jako samostatné garáže z následujících důvodů:

- stavba garáží byla kolaudována jako jeden nedělený prostor, a jako takový je plně funkční;
- v případě oddělení garáží pouze v prostoru půdorysu pod č. p. 580, by musely být provedeny stavební úpravy a rekolaudace stavby;
- část garáží v ploše č.p. 580 nemá příjezd ani vchod ani únikový východ;
- oddělením garáže by se zrušila část garáží na parc. č. 1437/2, pro které by byl zrušen příjezd i přístup kromě nouzového přístupu vrátky a též by bylo zrušeno nouzové větrání;
- oddělením a zrušením části garáží pod velkoprodejnou č.p.580 by se porušily podmínky původního stavebního povolení i kolaudace stavby KBV I na dopravu a klid;
- celé garáže jsou závislé na požárním vodovodu, přívod je ze současných garáží pod č.p. 703, část pod č.p. 580 nemá samostatný požární vodovod;

- garáže pod č.p. 580 jsou závislé na nuceném větrání, jsou zásobovány vzduchem ze strojovny pod č.p. 725, oddělením zanikly jako garáže.

Znalec v rámci shora citovaného znaleckého posudku svým šetřením rovněž dospěl k zásadním zjištěním, ze kterých Zpracovatel v tomto právním stanovisku vycházel, a to zejména z důvodu, že se jedná o odborné otázky a nikoli o otázky právní. Znalec zjistil, že vjezd do garáže z ul. Kubelíkova nacházející se na pozemku parc. č. 1443/1 je jediným vjezdem do předmětné garáže a že garáž s bytovými domy č.p. 717 a č.p. 725 je propojena vstupy, které jsou (pozn. k 19.5.2017) uzavřeny mříží. Jak je již shora uvedeno, znalec rovněž potvrdil, že v garáži je na pozemku parc. č. 1437/2 na jihovýchodní straně umístěn nouzový východ s jednokřídlými dveřmi. Znalec pak dodává, že požární hydranty umístěné v garážích na pozemku parc. č. 1437/3 a parc. č. 1437/2 jsou napájeny z přípojky umístěné na pozemku parc. č. 1435/4 v domě č.p. 703. Vzduchotechnická zařízení zajišťující větrání garáží jako celku se nachází v prostoru č.p. 717 na parc. č. 1435/3 a č.p. 725 pozemku parc. č. 1435/2.

Znalec se při svém znaleckém zkoumání věnoval rovněž dalším technickým zařízením umístěným v předmětné garáži. Znalec dospěl ke zjištění, že přípojka vody vede do místnosti na jižní straně pozemku parc. č. 1435/4 a vodovod je dále rozveden zavěšeným potrubím do 1. pozemního podlaží a výše. K elektroinstalaci znalec zjistil, že garáž je napojena na elektroinstalaci do rozvaděče s elektroměrem u hlavního schodiště vedoucího z domu č.p. 725 do suterénu. Přípojka plynu vede do místnosti na jižní straně pozemku parc. č. 1435/4. V garáži se nachází čtyři hydranty, které jsou napájené z přípojky na pozemku parc. č. 1435/4, přičemž objekt garáže tvoří samostatný prostorově ohraničený požární úsek s východy v severozápadní části do ul. Kubelíkova, v jihovýchodní části nouzovým východem do ulice Ondříčkova a ve střední části do domu č.p. 717 a 725. Rozvody vzduchu jsou vedeny kanály pod podlahami ze strojovny, přičemž strojovna větrání garáží je umístěna v 1. podzemním podlaží pod domem č.p. 725 a zajišťuje centrální větrání garáže.

Po konzultaci se zástupci Objednatele na místním šetření, které se uskutečnilo v této věci 15.5.2023, a s ohledem na popsanou funkční provázanost předmětné garáže se shora specifikovanými bytovými domy, vyšlo najevo, že jediný zamýšlený způsob, jakým rozdělit předmětnou garáž na více samostatných částí by bylo rozdělit část garáže nacházející se pod shora specifikovanými bytovými domy a zbývající část nacházející se pod pozemky parc.č. 1437/3, 1437/5 a 1437/2. Dělení hranice by v takovém případě měla vést na katastrální

hranici mezi pozemkem parc. č. 1437/3 a pozemky parc. č. 1435/1, 1435/2, 1435/3 a 1435/4, resp. mezi pozemkem parc. č. 1437/2 a 1435/1. Zpracovatel se tak dále v tomto stanovisku bude zabývat právní proveditelností této varianty.

Obecně dle judikatury Nejvyššího soudu České republiky³ platí, že reálné dělení nemovité stavby je možné provést pouze vertikálně, a to tak, že výsledkem „dělicích“ stavebních úprav bude existence samostatné věci. Zpracovatel si rovněž dovoluje odkázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky k povaze systému podzemních chodeb jako samostatné věci, které je dle názoru Zpracovatele částečně aplikovatelné i na tento případ. ⁴Nejvyšší soud v tomto svém rozhodnutí zastal závěr, že jedním z významných kritérií pro posouzení, zda-li se jedná o samostatnou věc v právním smyslu nebo součást věci, je její zachovaná funkčnost (užitná hodnota). Systém podzemních chodeb, který je v havarijním stavu, již samostatnou věcí v právním smyslu není.

Pokud bychom tedy uvažovali o tom, že část garáže nacházející se pod shora specifikovanými bytovými domy bude oddělena od zbytku garáže, bude v první řadě nutné provést takové stavební úpravy tak, aby bylo možné každou z částí garáže považovat za samostatnou stavbu v právním slova smyslu a samostatným předmětem vlastnického práva. Tyto potencionální stavební úpravy pak ale naráží na celou řadu faktických a právních problémů.

Je třeba uvést, že v případě tohoto dělení by zbývající část garáže nacházející se mimo obytné domy, ve stavu v jakém se ke dni vypracování tohoto stanoviska nachází, ztratila veškerou svou užitnou hodnotu. Jednak by zde absentoval vjezd, a kdy by se v této části nacházel pouze jeden únikový východ umístěný na pozemku parc. č. 1437/2. Dle názoru Zpracovatele již tato skutečnost vylučuje, aby bylo možné považovat tuto část garáže za samostatnou stavbu se samostatným funkčním využitím. Dále je třeba zmínit, že by absentovalo přímé napojení na vodovod, rozvaděč elektřiny a přípojku plynu. Jak je již shora uvedeno, rozvaděč elektřiny včetně elektroměru se nachází u hlavního schodiště vedoucího z domu č.p. 725 do suterénu. Přípojka vody a přípojka plynu se pak nachází na pozemku parc. č. 1435/4, tj. na pozemku pod bytovým domem č.p. 703.

³ Např. rozsudek ze dne 24.10.2007, sp. zn. 28 Cdo 3390/2007 nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6.12.2010, sp.zn. 22 Cdo 3929/2010.

⁴ Rozsudek ze dne 14.12.2010, sp. zn. 28 Cdo 537/2010.

I pokud bychom uvažovali o části garáže pod bytovými domy jako součásti bytových domů, tak ani toto dělení není v současné době možné. Jak uvedl znalec Ing. Ladislav Bukovský, garáž tvoří samostatný prostorově ohraničený požární úsek, kdy požární hydranty jsou umístěny na pozemcích parc. č. 1437/3 a 1437/2 přičemž zároveň vodovodní přípojka se nachází v domě č.p. 703, který je součástí pozemku parc. č. 1435/4. Oddělením této části by pak tato část garáže pod bytovými domy postrádala protipožární hydranty a nenaplnovala by tak protipožární normy. Zpracovatel dále rovněž upozorňuje na propojený systém vzduchotechnických zařízení sloužícího k větrání garáží. V tomto bodě se však jedná nikoli o právní, ale odbornou otázku, k jejímuž zodpovězení nemá Zpracovatel odborné znalosti. Obdobná situace se pak týká rozvodů vody, elektřiny a plynu.

Lze tak uzavřít, že prosté stavební oddělení části garáže pod bytovými domy a části garáže mimo bytové domy není z právního hlediska v současné době reálně proveditelné, aniž by nejprve byly vyřešeny otázky samostatných vjezdů, východů, rozvodů vody, elektřiny a plynu, požárního zabezpečení a vzduchotechniky. Je sice třeba doplnit, že dle judikatury Nejvyššího soudu České republiky⁵ je možné nastíněný problém elektrické, vodovodní a plynovodní přípojky vyřešit skrze věcné břemeno, nicméně i samotná podrobná specifikace tohoto věcného břemene bude značně komplikovaná. Konečně i faktické právní provedení zřízení věcného břemene bude značně komplikované, a to zejména s přihlédnutím k vzájemné propojenosti stavby KBV I.

Pokud se jedná o samotné stavebně technické provedení předmětné funkčně neoddělitelné stavby KBV I, a zda je takové stavebně technické provedení vůbec reálné, jedná se o otázkou odbornou a je nutné se případně obrátit na znalce z příslušného oboru a odvětví.

Celou situaci nad to výrazně komplikuje okolnost, že se část stavby garáže nachází pod pozemkem parc. č. 1437/5 ve vlastnictví třetích osob a dále že nad garáží stojí budova č.p. 580 velkoprodejna Bezovka, která je stavebně propojena s garáží, neboť jak garáž, tak i Bezovka jsou částí stavby KBV I. Pro Objednatele by nejvhodnějším řešením bylo samozřejmě pozemek parc. č. 1437/5 a budovu č.p. 580 tzv. Bezovku získat do vlastnictví hlavního města Prahy se svěřenou správou Objednatele. Jak je však s ohledem na dřívější a aktuální soudní spory zřejmé, je uvedené v zásadě za stávající situace vyloučeno. Tato otázka však naráží dále ještě na problematiku neidentifikovaných vlastníků, kdy ze stanoviska Úřadu

⁵ Rozsudek ze dne 27.5.2004, sp. zn. 22 Cdo 629/2004.

pro zastupování státu ve věcech majetkových vyplývá, že sám stát prozatím nemá metodiku, jak v této a obdobných situacích postupovat. I pokud bychom připustili závěr, že předmětné shora popsané spoluvlastnické podíly neidentifikovaných vlastníků případnou státu se správou Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, tento by měl tyto podíly nabídnout zbývajícím řádně identifikovaným vlastníkům, tj. znovu společnosti SID, a.s., a panu Miloslavu Štěpánovi.

Závěr

Zpracovatel tímto konstatuje, že toto stanovisko bylo vypracováno na základě objednávky Objednatele, který chtěl, s ohledem na svůj komplexní a zodpovědný přístup k této problematice, posoudit aktuální proveditelnost privatizace bytových domů č.p. 733, 725, 717 a 703, a to s ohledem na poměrně velkou složitost jak v oblasti právní, tak stavebně technické, kterou však Zpracovatel není, jakožto poskytovatel právních služeb, samozřejmě oprávněn hodnotit, a mohl vycházet pouze z jemu dostupných dokumentů. S tím vším je v neposlední řadě spojena rovněž ekonomická otázka, která je však samozřejmě na posouzení Objednatele a ke které se Zpracovatel nevyjadřuje, nicméně považuje za vhodné ji v této souvislosti zmínit. V tomto stanovisku se tedy Zpracovatel primárně zabýval tím, zda je za stávajících podmínek možné domy privatizovat, respektive zda je za aktuální situace privatizace reálná a proveditelná, případně zda je proveditelná v přiměřeném časovém horizontu.

Zpracovatel ve stanovisku nejdříve dospěl k tomu, že privatizace samotných bytových domů, bez ohledu na související skutečnosti, právní vztahy a stavebně technický stav budov, je v zásadě proveditelná, neboť bytové domy (respektive pozemky, jejichž jsou bytové domy součástí) jsou ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy se svěřenou správou Objednatele, který tak s domy může nakládat.

Zpracovatel však tuto variantu řešení nedoporučuje, neboť zásadní okolností je, že na bytových domech je ve značném rozsahu funkčně napojená přilehlá garáž, která s bytovými domy tvoří funkční celek. V podrobnostech pak Zpracovatel odkazuje na str. 10 a 11 tohoto stanoviska, kde se Zpracovatel podrobně věnuje důvodům tohoto funkčního propojení, včetně rozhodnutí soudů, jež o této otázce rozhodovaly, znaleckému posudku a dalším relevantním dokumentům.

S ohledem na uvedené by nejdříve muselo dojít k zajištění řádné funkčnosti garáže tak, aby nebyla závislá na vůli vlastníků bytových jednotek, tedy aby nebylo možno znemožnit její užívání a rovněž například údržbu. Dle závěrů Zpracovatele to však není za stávající situace proveditelné. V teoretické rovině je možno uvedené zajistit zřízením věcných břemen, která by byla zapsána v katastru nemovitostí. To by si ale vyžádalo poměrně rozsáhlé zkoumání tak, aby byl zjištěn plný rozsah funkční závislosti a to včetně zaměření, kudy vedou rozvody apod., aby mohla být věcná břemena řádně zapsána. Další variantou řešení by bylo

oddělení části garáže pod bytovými domy, tj. rozdělení garáže na několik samostatných nemovitých věcí.

Pokud se jedná o zamýšlené rozdělení garáže na několik samostatných nemovitých věcí (staveb) dospěl Zpracovatel k závěru, že **za současného stavu není takové rozdělení z právního hlediska reálně proveditelné**. Aby o tomto dělení bylo možné reálně uvažovat, bylo by bezpodmínečně nutné nejprve vyřešit otázku samostatných vjezdů, únikových východů a protipožárních opatření. V současné době má garáž pouze jeden vjezd a jakékoli varianty rozdělení garáže na několik samotných věcí již z tohoto prostého důvodu není možné. Rovněž by bylo nutné důsledně provést změny ve stávajících elektrických, vodovodních a plynových rozvodech a rozvodech vzduchotechniky, kdy celá garáž je těmito rozvody v současné době funkčně a technicky vzájemně propojena. Veškeré tyto závěry Zpracovatel opírá o shora citovaný znalecký posudek znalce Ing. Ladislava Bukovského, který byl jako důkaz užit ve shora specifikovaném soudním sporu s vlastníky Bezovky (stavba č.p. 580) a který se otázkou stavebně-technického rozdělení předmětné garáže ve svém posudku částečně zabýval. Problematika rozvodů by šla rovněž alternativně řešit formou věcných břemen, nicméně jak je již shora uvedeno, to by vyžadovalo pečlivou a náročnou identifikaci umístění a propojenosti těchto rozvodů.

I pokud by však byla vyřešena otázka stavebně-technická, doporučuje Zpracovatel před tímto potencionálním dělením získat vlastnické právo k pozemku parc. č. 1437/5 a budově č.p. 580, které jsou rovněž úzce s garáží a bytovými domy propojeny. Nabytí vlastnického práva bude ale značně komplikované již jen z důvodu, že spoluvlastníky těchto nemovitostí jsou společnosti SID, a.s., a pan Miloslav Štěpán, se kterými Objednatel vedl a vede řadu soudních sporů. Lze tak v tuto chvíli předpokládat, že tito k majetkoprávního vypořádání s Objednatel nebudou přístupní. Tato otázka však naráží ještě na druhý problém neidentifikovaných vlastníků, kdy ze stanoviska Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových vyplývá, že sám stát prozatím nemá metodiku, jak v této a obdobných situacích postupovat. I pokud bychom připustili závěr, že předmětné shora popsané spoluvlastnické podíly neidentifikovaných vlastníků případnou státu se správou Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, tento by měl tyto podíly nabídnout zbývajícím řádně identifikovaným vlastníkům, tj. znovu společnosti SID, a.s., a panu Miloslavu Štěpánovi.

S ohledem na shora uvedené Zpracovatel shrnuje, že za stávající situace není možno dle jeho závěrů provést privatizaci předmětných bytových domů tak, aby do budoucna

nebyly ohroženy zájmy Objednatele, hlavního města Prahy a rovněž i obyvatel městské části, jakožto uživatelů garáží, neboť by v budoucnu mohlo dojít k omezení nerušeného užívání garáže, která by byla ve své funkčnosti v zásadní míře závislá na vůli vlastníků bytových jednotek, což by mohlo zásadně omezit vliv Objednatele. V této souvislosti je pak nutno zdůraznit poměrně složité a dlouhodobé spory s vlastníky tzv. Bezovky, kteří jsou podílovými vlastníky jednoho z pozemků, na kterém se garáž nachází, což rovněž velmi komplikuje právní řešení.

Zpracovatel však znovu zdůrazňuje, že jakožto poskytovatel právních služeb hodnotil právní stav a právní proveditelnost na základě jemu známého skutkového stavu. Pro posouzení změn z hlediska stavebně technického by Objednatel musel nechat vypracovat stanoviska či znalecké posudky v příslušném oboru.

Přílohy

1. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1636 pro k.ú. Žižkov, obec Praha;
2. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 880 pro k.ú. Žižkov, obec Praha;
3. Soubor fotografií z internetových stránek google.com/maps;
4. Sdělení ÚZSVM ze dne 2.12.2022, č.j. UZSVM/A/55013/2022-HMU1;
5. Půdorys 1. PP – podzemní garáže;
6. Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 31.5.2017, č.j. 17 C 178/2016-39;
7. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 15.2.2018, č.j. 25 Co 410/2017-130;
8. Sdělení Stavebního odboru Obvodního úřadu Praha 3 ze dne 6.5.1996, zn. Výst./1568/96/Ru;
9. Kolaudační rozhodnutí Odboru výstavby Obvodního národního výboru v Praze 3 ze dne 18.1.1985, zn: Výst/7054/84/Kot;
10. Znalecký posudek č. 109/2017 znalce Ing. Ladislava Bukovského;
11. Sdělení Odboru výstavby Úřadu Městské části Praha 3 ze dne 26.10.2016, č.j. UMCP3 091666/2016;
12. Sdělení Stavebního odboru Obvodního úřadu Prahy 3 ze dne 6.5.1996, č.j. Výst./1568/96/Ru

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2023 16:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: UMCP3/OMA pro Městská část Praha 3

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727415 Žižkov

List vlastnictví: 1636

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 3, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3	00063517	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1425/2	34	ostatní plocha	zeleň	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
1435/1	349	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
Součástí je stavba: Žižkov, č.p. 733, byt.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 1435/1				
1435/2	355	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
Součástí je stavba: Žižkov, č.p. 725, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: 1435/2				
1435/3	356	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
Součástí je stavba: Žižkov, č.p. 717, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: 1435/3				
1435/4	341	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
Součástí je stavba: Žižkov, č.p. 703, byt.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 1435/4				
1437/1	374	ostatní plocha	manipulační plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
1437/2	582	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 1437/2				
1437/3	1597	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2023 16:35:02

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 1636

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

zóně, památkově
chráněné území

144 zastavěná plocha a
nádvoří

pam. zóna - budova,
pozemek v památkové
zóně, památkově
chráněné území

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1443/1

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:1400/1996

Z-1201400/1996-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 00064581

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ: 67/1997

Z-1200067/1997-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 00064581

o Rozhodnutí o přechodu věci z vlastnictví ČR č.j. 124-43345/1992 ze dne 11.08.1992.

Z-13638/2001-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 00064581

o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 10.10.2001.

Z-2761/2002-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 00064581

o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) § 3 ze dne 23.10.2003.

Z-2645/2004-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 00064581

o Ohlášení města o svěřeni majetku městské části čj.-30/64 Usnesení zastupitelstva Hl.m.Prahy ze dne 01.09.2005.

Z-82627/2005-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 00064581

Městská část Praha 3, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000
Praha 3

00063517

o Protokol o rozdělení majetku dle zák.č. 172/1991 Sb. -PVZ 402/1993.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2023 16:35:02

Okres:

Kat.území: 727415 Žižkov

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 1636

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Městská část Praha 3, Havlíčkovu náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Z-68807/2006-101
Praha 3 RČ/IČO: 00063517
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 00064581
Praha 1

Ohlášení města o svěřeni majetku městské části UMCP3 047438/2007 ze dne 25.05.2007.

Pro: Městská část Praha 3, Havlíčkovu náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Z-51040/2007-101
Praha 3 RČ/IČO: 00063517

Ohlášení města o svěřeni majetku městské části č.j.: 19549 /2009 ze dne 16.03.2009.

Pro: Městská část Praha 3, Havlíčkovu náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Z-31546/2009-101
Praha 3 RČ/IČO: 00063517

Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby UMCP3 -18288/2011 ze dne 17.03.2011.

Pro: Městská část Praha 3, Havlíčkovu náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Z-28458/2011-101
Praha 3 RČ/IČO: 00063517
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 00064581
Praha 1

Ohlášení města o svěřeni majetku městské části 072288/2014 ze dne 29.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2014 10:41:54. Zápis proveden dne 22.08.2014.

Pro: Městská část Praha 3, Havlíčkovu náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Z-48179/2014-101
Praha 3 RČ/IČO: 00063517

Ohlášení města o svěřeni majetku městské části usn. č. 29/101 ze dne 09.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2021 11:47:03. Zápis proveden dne 21.10.2021.

Pro: Městská část Praha 3, Havlíčkovu náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Z-36847/2021-101
Praha 3 RČ/IČO: 00063517

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

vytvořil:

úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.05.2023 16:41:32

Udaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Udaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2023 16:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: UMCP3/OMA pro Městská část Praha 3

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727415 Žižkov

List vlastnictví: 880

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Alterová Marie, Beth-Ischack-Israel		1/16
S.I.D., a.s., Ondříčkova 580/39, Žižkov, 13000 Praha 3	26418487	5/32
Štěpán Miloslav, Malešická 2679/49, Žižkov, 13000 Praha 3	680521/0654	5/32
Weissensteinová Marie, Nathanja, Izrael		2/16
Wiener Arnošt, Rio De Janeiro, Brazílie		8/16

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1437/5	310	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území

Na pozemku stojí stavba: Žižkov, č.p. 580, obč.vyb, LV 1909

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu****D Poznámky a další obdobné údaje**

Typ vztahu

o Předání údaje o nemovitosti do evidence ÚZSVM

Nedostatečně identifikovaný vlastník

Povinnost k

Parcela: 1437/5

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1437/5

Plomby a upozornění - Bez zápisu**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

o Pozemková kniha vložka 307/.

POLVZ:743/1970

Z-1200743/1970-101

Pro: Alterová Marie, Beth-Ischack-Israel

RČ/IČO:

Wiener Arnošt, Rio De Janeiro, Brazílie

Weissensteinová Marie, Nathanja, Izrael

o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 23.06.2006.

Z-46477/2006-101

Pro: Štěpán Miloslav, Malešická 2679/49, Žižkov, 13000 Praha 3

RČ/IČO: 680521/0654

S.I.D., a.s., Ondříčkova 580/39, Žižkov, 13000 Praha 3

26418487

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2023 16:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727415 Žižkov

List vlastnictví: 880

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.05.2023 16:41:32

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Google 15 Táboritská

Praha, Hlavní město Praha

Google Street View

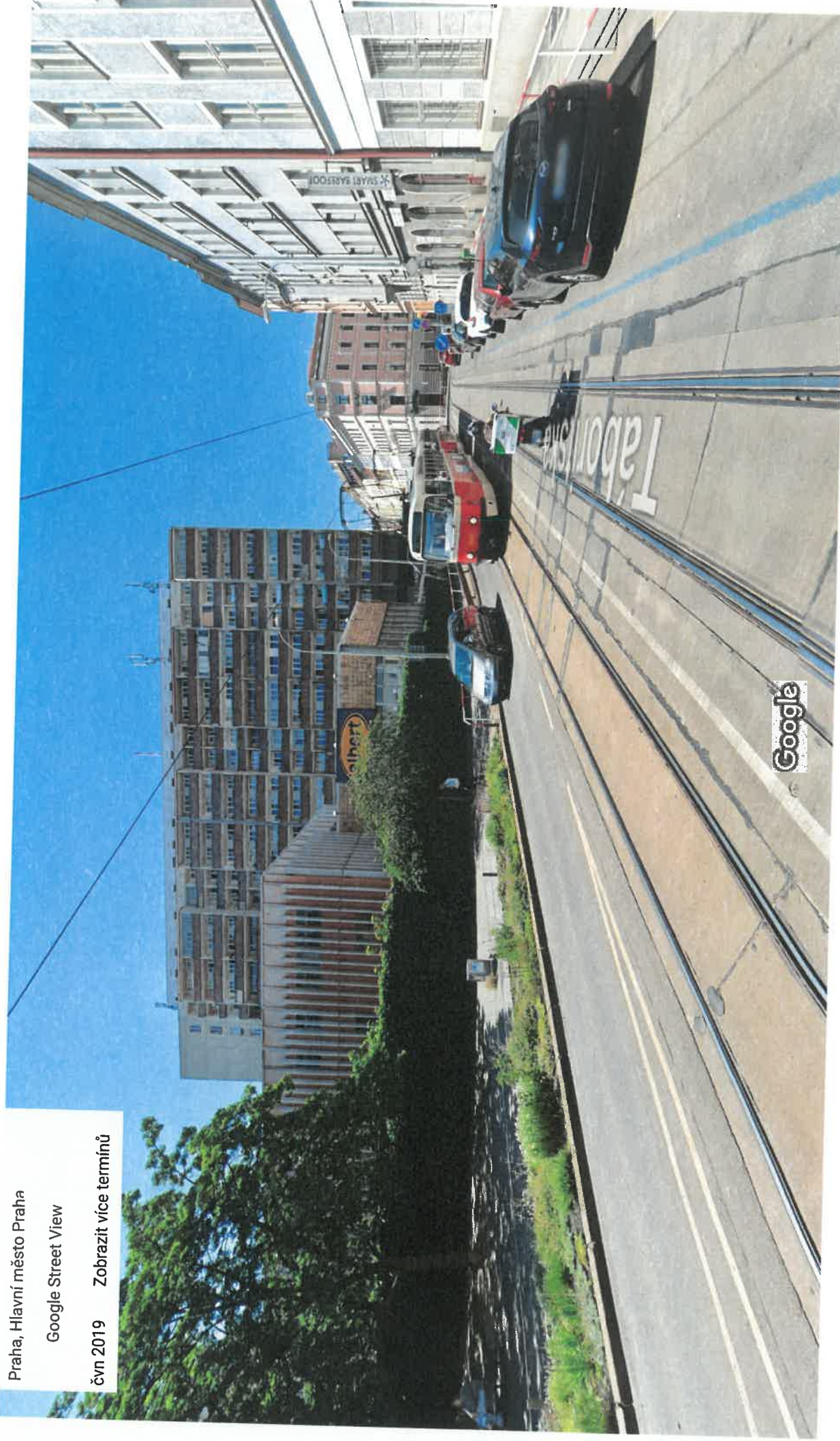
bře 2023 Zobrazit více termínů



Praha, Hlavní město Praha

Google Street View

čvn 2019 Zobrazit více termínů



Google 22 Táboritská

Praha, Hlavní město Praha

Google Street View

bře 2023 Zobrazit více termínů





Praha, Hlavní město Praha

Google Street View

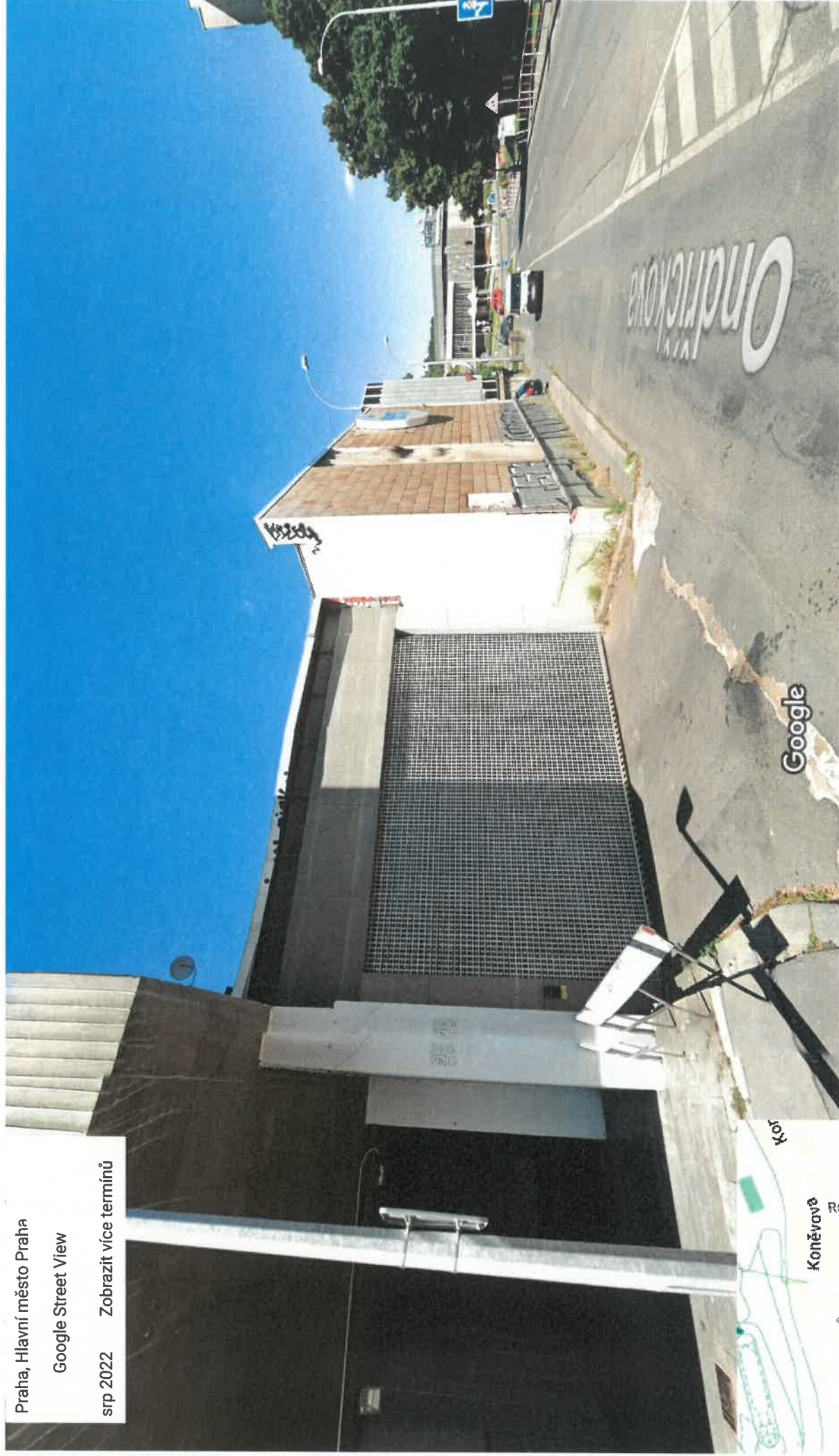
čvn 2019 Zobrazit více termínů



Praha, Hlavní město Praha

Google Street View

srp 2022 Zobrazit více termínů



Praha, Hlavní město Praha

Google Street View

srp 2022 Zobrazit více termínů



ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU VE VĚCECH MAJETKOVÝCH
RAŠÍNOVO NÁBŘEŽÍ 390/42, 128 00 NOVÉ MĚSTO, PRAHA 2
ÚP V HL. M. PRAZE
ODBOR HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM STÁTU



106568/A/2022-HMU1

Městská část Praha 3
Odbor majetku
Oddělení nakládání s nemovitým majetkem
Bc. Růžena Navrátilová – vedoucí oddělení
Lipanská 9
130 00 Praha 3

Email:

navratilova.ruzena@praha3.cz

VÁŠ DOPIS ZN.:
PŘIJATO DNE: 08.11.2022
NAŠE Č.J.: UZSVM/A/55013/2022-HMU1

VYŘIZUJE: Hladký Vladimír, RNDr.
ÚTVAR: 9322
TELEFON: +420 225 776 472
E-MAIL: Vladimír.Hladky@uzsvm.cz
DAT.SCHRÁNKA: 96vaa2e
DATUM: 2. 12. 2022

Vážená paní Navrátilová,

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „Úřad“) obdržel dne 8. 11. 2022 Váš emailový dotaz na řešení konkrétní majetkoprávní situace uvedené na listu vlastnictví 880 v k.ú. Žižkov, obec Praha, která nastane po 31. 12. 2023 v záležitosti tzv. nedostatečně identifikovaných vlastníků vedených v katastru nemovitostí.

Dle současného právního výkladu termínu „nedostatečně identifikovaný vlastník“ se jedná o situace, kdy je vlastník nemovitosti je v katastru nemovitostí zapsán takovým způsobem, že tento zápis neumožňuje jeho dostatečnou identifikaci, resp. když nemovitost nemá zapsaného žádného vlastníka. Ačkoli ještě není Úřadem publikován jasný metodický postup, jakým způsobem bude postupně převáděn nemovitý majetek nedostatečně identifikovaných vlastníků do vlastnictví České republiky s příslušností hospodaření Úřadu je nepochybné, že bude nutné rozlišovat, zda vlastník nemovitosti má, resp. měl české občanství (příp. trvalé bydliště), či zda se jedná o nedostatečně identifikovaného cizozemce. Takový cizozemec má logicky jen omezené podmínky k tomu, aby se dověděl, jaká bude platit tuzemská právní úprava majetkoprávní problematiky po 31. 12. 2023 a následně přijal on, či jeho příbuzní včas příslušná opatření. Váš dotaz na tuto variantu prioritně směřuje. Předpokládáme, že právě tyto případy za účelem potvrzení či vyvrácení právní domněnky se neobejdou bez inherence jiných organizačních složek státu - patrně Ministerstva zahraničí. Nicméně je předčasné činit v tomto směru jakékoli závazné závěry. Nepochybným je ale i Vámi uváděný princip, že při řešení nedostatečně identifikovaných vlastníků uvedených na cit. listu vlastnictví se vždy uplatní rovněž postup ve smyslu § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

S pozdravem

Ing. Gabriela Jirasová

vedoucí oddělení HMU1

Kubelíkova 60, 62, 64, 66 – půdorys 1.PP – podzemní garáže

GARÁŽE



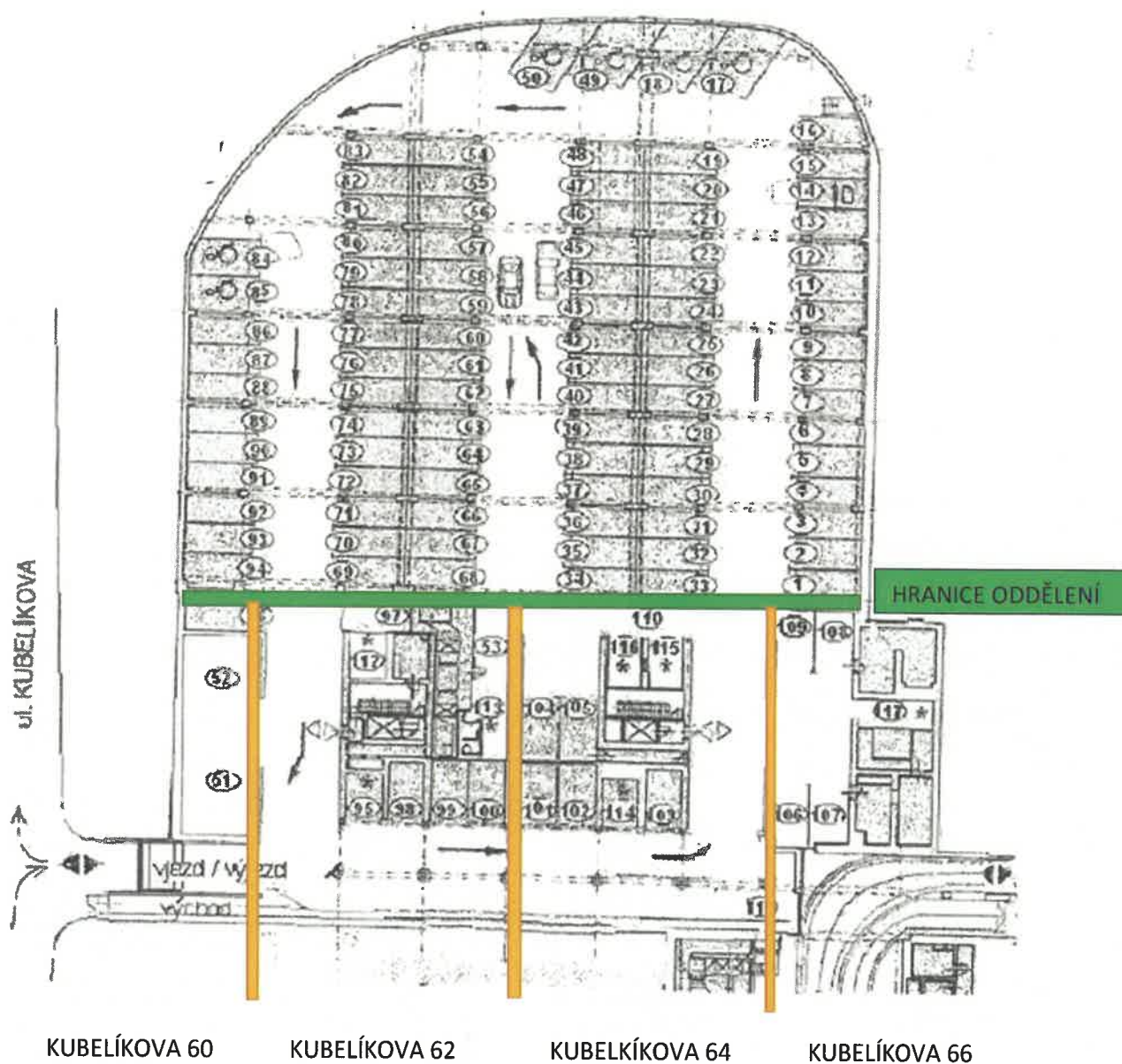
KUBELÍKOVA 60

KUBELÍKOVA 62

KUBELÍKOVA 64

KUBELÍKOVA 66

PODZEMNÍ GARÁŽE KUBELÍKOVA, celkem 158 garážových stání





ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 3 rozhodl soudcem Mgr. Jitkou Stíbralovou ve věci žalobců: **1) S.I.D., a.s.**, se sídlem Ondříčkova 39/580, 130 00, Praha 3, IČO: 26418487, **2) Miloslav Štěpán**, nar. 21.05.1968, bytem Malešická 2679/49, 130 00, Praha 3 - Žižkov, zastoupených Mgr. Martinem Štuksou, advokátem se sídlem Kaplická 1037/12, 140 00, Praha 4 – Podolí, proti žalovanému: **HLAVNÍ MĚSTO PRAHA**, se sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 00, Praha 1-Staré Město, IČ: 00064581, zastoupenému JUDr. Ing. Světlanou Semrádovou Zvolánkovou, advokátkou se sídlem Karlovo nám. 18, 120 00, Praha 2, za účasti vedlejšího účastníka na straně žalovaného: **Městská část Praha 3**, sídlem Havlíčkovo nám. 700/9, Praha 3, zastoupeného JUDr. Tomášem Richtrem, advokátem se sídlem Vodičkova 791/39, Praha 1,

o určení vlastnického práva,
o určení součásti věci,
o určení dalších skutečností,

t a k t o :

- I. Zamítá se žaloba o určení, že žalobce 1) je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{2}$ na stavbě bez čp/če, garáž, postavené na pozemku parc.č.1437/2, v k.ú. Žižkov, vedené na LV č. 1636 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro výše uvedené katastrální území Žižkov, obec Praha.
- II. Zamítá se žaloba o určení, že žalobce 2) je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{2}$ na stavbě bez čp/če, garáž, postavené na pozemku parc.č.1437/2, v k.ú. Žižkov, vedené na LV č. 1636 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro výše uvedené katastrální území Žižkov, obec Praha.
- III. Zamítá se žaloba o určení, že stavba garáží evidovaných v katastru nemovitostí jako stavba bez čp/če, garáž, postavená na pozemku parc.č.1437/2, jakož i stavba garáží nezapsaných v katastru nemovitostí, postavená na pozemcích parc.č.1437/3, 1437/5, vše v k.ú. Žižkov, jsou jako jeden celek ohraničené katastrální hranicí

pozemku parc.č.1437/2 a s ním sousedícími pozemky parc.č.1437/4, 1437/1, 1713/6 a 1435/1; a katastrální hranicí pozemku parc.č. 1437/3 a s ním sousedícími pozemky parc.č.1435/1, 1435/2, 1435/3 a 1435/4 a 1713/1, vše v k.ú. Žižkov, a garáže postavené na pozemcích parc.č.1437/2, 1437/3 a 1437/5 jsou součástí budovy č.p. 580, která je postavena na pozemcích parc.č.1437/2, 1437/3, 1437/5, vše v k.ú. Žižkov, zapsaná na LV č.1909 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro výše uvedené katastrální území Žižkov, obec Praha.

- IV. Žalobci jsou povinni zaplatit žalovanému do tří dnů od právní moci rozsudku náhradu nákladů řízení k rukám zástupce žalovaného ve výši 10.164 Kč.
- V. Žalobci jsou povinni zaplatit vedlejšímu účastníkovi do tří dnů od právní moci rozsudku náhradu nákladů řízení k rukám zástupce vedlejšího účastníka ve výši 6.776 Kč.

O d ů v o d n ě n í

Žalobci se žalobním petitem (ve spojení s článkem VI. žaloby) domáhali určení, že:

- 1) jsou spoluvlastníci garáže na pozemku parc.č.1437/2, v k.ú. Žižkov, zapsané v katastru nemovitostí;
- 2) že tato garáž je součástí budovy č.p. 580;
- 3) že i garáže na pozemcích parc.č. 1437/3, 1437/5, vše v k.ú. Žižkov, jsou součástí budovy č.p.580;
- 4) že stavba velkoprodejny Bezovka č.p. 580 stojí na pozemcích parc.č.1437/2, 1437/3, 1437/5, vše v k.ú. Žižkov;
- 5) že garáže na pozemcích parc.č.1437/2, 1437/3, 1437/5, vše v k.ú. Žižkov, jsou jako jeden celek ohraničené katastrální hranicí pozemku parc.č.1437/2 a s ním sousedícími pozemky parc.č.1437/4, 1437/1, 1713/6 a 1435/1, a katastrální hranicí pozemku parc.č. 1437/3 a s ním sousedícími pozemky parc.č.1435/1, 1435/2, 1435/3 a 1435/4 a 1713/1, vše v k.ú. Žižkov.

Žalobu odůvodnili tím, že jsou spoluvlastníky budovy č.p. 580 v k.ú. Žižkov (tzn. „velkoprodejny Bezovka“), zapsané v katastru nemovitostí, kterou nabyli příklepem v dražbě konané dne 9.10.2012 a která se nachází na pozemcích parc.č.147/3 a 1437/5 v k.ú. Žižkov. Součástí stavby velkoprodejny jsou podzemní garáže nacházející se na pozemcích parc.č.1437/2, 1437/3 a 1437/5 v k.ú. Žižkov. Jde o parkovací stání s manipulačními plochami, která jsou stavebně technicky spojena se velkoprodejnou Bezovka, tedy prodejna Bezovka (1.NP a 2.NP) a podzemní garáže (1.PP) tvoří z hlediska konstrukčního jeden nedělitelný celek, což žalobci dovozují ze stavební dokumentace. Svislé nosné konstrukce probíhají ve shodném modulu přes všechna podlaží a stropní konstrukce garáží tvoří současně podlahy prodejny v prvním nadzemním podlaží. Pokud žalobci nabyli v roce 1992 velkoprodejnu Bezovka, nabyli ji se všemi součástmi, tedy i s podzemními garážemi.

Naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva ke garáži na pozemku parc.č.1437/2 a na určení, že garáže nacházející se na pozemcích parc.č.1437/2, 1437/3 a 1437/5 jsou součástí stavby č.p. 580, odůvodnili žalobci tím, že se cítí být dotčeni na svých právech tím, že v katastru nemovitostí je jako vlastník garáže na pozemku parc.č.1437/2 zapsán žalovaný, neboť je zapsán jako vlastník pozemku parc.č.1437/2 k.ú. Žižkov a garáž je zapsána jako součást tohoto pozemku. K zápisu došlo na základě ohlášení žalovaného ze dne 17.3.2011, ovšem toto ohlášení nemá oporu v hmotném právu. Garáže nejsou součástí pozemku parc.č.1437/2 ani pozemků parc.č.1437/3 a 1437/5, jsou součástí stavby prodejny Bezovka č.p. 580 a jsou tak ve vlastnictví žalobců. Žalobci nebyli v době před sporným zápisem zapsáni jako vlastníci garáží, neboť garáže nejsou samostatnou stavbou, jsou součástí

velkoprodejny Bezovka. Zápisem garáží jako součástí pozemku parc.č.1437/2 odňal žalovaný žalobcům možnost zapsat garáže jako součást stavby č.p.580 v katastru nemovitostí. Žalobci se domáhají určení vlastnického práva pouze ke garáži na pozemku parc.č.1437/2, neboť pouze tato garáž je zapsána v katastru nemovitostí; nedomáhají se určení vlastnického práva ke garážím na pozemcích parc.č.1437/3 a 1437/5, neboť tyto garáže nejsou zapsány v katastru nemovitostí.

Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby s odůvodněním, že žalobci nepředložili žádný nabývací titul ke garážím. Žalobci nemohli nabýt garáže v dražbě, neboť garáže nebyly a ani nemohly být předmětem privatizačního projektu ve smyslu zákona o privatizaci. Žalobci nikdy v minulosti neuplatnili své vlastnické právo ke garážím, tato jejich současná iniciativa je účelová. Pro jistotu žalovaný namítl vydržení vlastnického práva.

Vedlejší účastník navrhl zamítnutí žaloby. Namítl, že garáže nemohly být předmětem privatizace, a pokud by byly, pak by privatizace byla v rozporu se zákonem a byla by neplatná. Skutečnost, že nebyly předmětem privatizace, dokládá i cena vydražené nemovitosti (pokud by byly součástí privatizace i garáže, cena draženého majetku by byla o 11 mil.Kč vyšší). Z hlediska stavebně technického jde o jednu stavbu, monolit z roku 1983, vše existuje na základě jednoho stavebního povolení, šlo o komplexní bytovou výstavbu, jejíž součástí byly i garáže a velkoprodejna. Je třeba na věc nahlížet z historického pohledu, kdy garáže patřily k oné bytové výstavbě, tedy k bytům, a nikoliv k velkoprodejně, jak je obvyklé v dnešní době. Garáže tvoří tzv. podnož, nenacházejí se pouze pod velkoprodejnou, ale i pod ostatními stavbami (tj. pod bytovými domy - plocha garáží zasahuje i do pozemků parc.č.1435/1 a 1435/2), mají jediný výjezd a vjezd, který je vedle velkoprodejny, požární zařízení a vzduchotechnika se nacházejí pod bytovými domy, nikoli pod velkoprodejnou, z hlediska funkčního není tedy možné, aby garáže byly pouze součástí velkoprodejny.

Dle § 120 odst.1 zák.č. 40/1964 Sb., ve znění účinném od 1.1.1992, součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Dle odst.2 stavba není součástí pozemku.

Žalobci své vlastnické právo opírají o právní institut součástí věci. Součástí věci není samostatnou věcí v právním slova smyslu. Věc a její součást tvoří jedinou věc s jediným právním režimem. Součást sdílí právní režim věci, k níž patří. Práva a povinnosti, jejichž předmětem je věc, se vztahují i na její součást. Součástí věci přecházejí na nabyvatele věci, i když nejsou výslovně uvedeny ve smlouvě o převodu věci. Oddělením součástí by věc nebyla toutéž věcí jako před provedeným spojením anebo by nemohla vůbec sloužit svému účelu (funkci), popř. by sice byla toutéž věcí, ale vadnou. Věc by se oddělením součástí znehodnotila, resp. by byla odňata hospodářskému účelu, pro nějž byla určena. Neoddělitelnost přitom nelze chápat jen jako fyzickou nemožnost rozpojení kdysi samostatných věcí. Jde též o nemožnost zásahu do věci bez újmy na její hodnotě jako celku.

Soud provedl dokazování následujícími listinnými důkazy, které rozčlenil do čtyř tématických skupin:

A) Listiny související s privatizací (rok 1992):

- Privatizační projekt dle zák.č.92/1991 Sb.
- Aukční karta
- Potvrzení dražební komise ze dne 20.11.1992
- Výpis z KN LV 1909 k.ú. Žižkov (budova č.p. 580)
- Zástavní smlouva ze dne 3.3.1993
- Úvěrová smlouva uzavřená mezi Ladislavem Svobodou a ČS, a.s. ze dne 6.11.1992

B) Listiny týkající se následného nakládání žalobců s majetkem:

- Prohlášení vkladatele s účinky vkladu k 27.12.2000
- Znalecký posudek Ing. Mostecké č.28-27/2000 ze dne 27.8.2000

C) Listiny týkající se dotčených pozemků:

- výpis z KN LV 880 ze dne 27.5.2016 (pozemek parc.č.1437/5 k.ú. Žižkov)
- výpis z KN LV 1636 ze dne 27.5.2016 (pozemky parc.č.1437/2 a 1437/3 k.ú. Žižkov)
- 5 snímků výřezů z katastrální mapy zachycující lokalitu dotčených pozemků 1437/2, 1437/3, 1437/5 v k.ú. Žižkov

D) Listiny týkající se výstavby:

- Stavební povolení ze dne 31.5.1978
- Kolaudační rozhodnutí ze dne 24.7.1981
- Kolaudační rozhodnutí ze dne 10.3.1983
- Kolaudační rozhodnutí ze dne 17.7.1984
- Hospodářská smlouva ze dne 21.6.1985

Z výše uvedených listinných důkazů vyplývá, že předmětem privatizace v roce 1992 byla jen stavba prodejny Bezovka (tj. nadzemní stavební část), nikoli podzemní část. Tehdy byla shodná vůle všech zúčastněných (tj. státu, Miloslava Štěpána a Ladislava Svobody) vydražit jen prodejnu. Dokládají to zejména listiny související s privatizací, konkrétně Privatizační projekt dle zákona č.92/1991 Sb. (č.l. 56), kde se v odst.8 v rámci vymezení a stručné charakteristiky majetku určeného k privatizaci uvádí: *PJ Bezovka: předmětem prodeje je budova samoobsluhy včetně movitého zařízení. Pozemek předmětem prodeje není. Samostatný stavební celek provozní jednotky je vybudován na objektu podzemních garáží. Tyto garáže tvoří nedílnou součást komplexu obytných domů Kubelíkova 60, 62, 64, 66 nacházejícího se na pozemcích ve vlastnictví obce. V Aukční kartě (č.l. 46) se v bodě 1.6. uvádí věcný popis jednotky: velkoprodejna potravin, sort. typ 0101 se samostatnými úseky lahůdek-občerstvení, výkup lahví, středisko praktického vyučování učňů.*

Právě a pouze na provozní jednotku Bezovka (budovu samoobsluhy) byl Ladislavu Svobodovi poskytnut úvěr na základě úvěrové smlouvy uzavřené s Českou spořitelnou, a.s. dne 6.11.1992 a ve shodě s tím je i zástavní smlouva uzavřená mezi Ladislavem Svobodou a Miloslavem Štěpánem na straně jedné a Českou spořitelnou, a.s. na straně druhé dne 3.3.1993, pro zajištění výše uvedené úvěru, přičemž zástavou je *dům č.p. 580 na stpč. 1437/3(bez pozemku) v k.ú. Žižkov, zapsáno na LV č.88 u KÚ v Praze.*

Ve shodě s tím je i další nakládání s vydraženým majetkem. Ladislav Svoboda vložil v roce 2000 svůj podíl na vydraženém majetku do společnosti S.I.D., a.s. (viz výpis z KN LV č.1919 pro k.ú. Žižkov), přičemž podkladem pro zápis do katastru nemovitostí bylo prohlášení

vkladatele ve smyslu §60 obchodního zákoníku, ve kterém je vymezen dotčený majetek jako mimo jiné *id. ½ objektu občanské vybavenosti čp. 580 na zast.plochách parc.č.1437/3 a 1437/5*. V prohlášení je odkaz na znalecké posudky Ing. Aleny Mostecké č.28-27/2000 ze dne 27.8.2000 a Ing. Věry Kadlecové č.1160-130.2000 ze dne 24.8.2000. Soud měl k dispozici znalecký posudek Ing. Aleny Mostecké č.28-27/2000 ze dne 27.8.2000, ze kterého vyplývá (zejména z bodu 3 - podklady pro vypracování odhadu a bodu 7 - popis objektů a pozemků), že předmětem ocenění (a tudíž i vkladu majetku do společnosti a tudíž i privatizace a dražby v roce 1992) byla pouze nadzemní část stavby.

Z listin týkajících se žalobou dotčených pozemků bylo zjištěno, že budova č.p. 580 je zapsána na LV č. 1909 pro k.ú. Žižkov, vlastníky budovy jsou žalobci a budova se nachází na pozemcích parc.č.1437/3 a 1437/5. Pozemek parc.č.1437/5 je zapsán na LV č.880 a má 5 spoluvlastníků (včetně žalobců, kteří vlastní celkem 5/16), pozemky parc.č.1437/2 a 1437/3 jsou zapsány na LV č.1636 a vlastníkem je žalovaný. U pozemků parc.č.1437/3 a 1437/5 je zapsáno, že na nich stojí stavba č.p.580, u pozemku parc.č.1437/2 je jako součást pozemku zapsána stavba: garáž bez čp/če.

Z listin týkajících se výstavby bylo zjištěno, že budova čp. 580 a stavba garáží byly součástí tzv. stavby KBV 1, která představovala I. etapu přestavby západní části Prahy 3 – Žižkova. Stavba KBV 1 byla povolena jedním rozhodnutím (ze dne 31.5.1978), přičemž výstavba probíhala postupně a jednotlivé části výstavby byly kolaudovány postupně jako tzv. ucelené části stavby KBV 1. Kolaudačním rozhodnutím 24.7.1981 byl kolaudován bytový dům A, kolaudačním rozhodnutím ze dne 10.3.1983 byla kolaudována velkoprodejna, vymezená v rozhodnutí tak, že obsahuje *v prvním nadzemním podlaží prodejní prostory lahůdek a samoobsluhy atd., druhé nadzemní podlaží je spojeno s první ocelovým dvouramenným schodištěm a obsahuje šatny atd. Vstup do objektu je z pasáže pod obytným domem 80A nebo z krytého prostoru zásobování v Ondříčkově ulici. Konstrukci tvoří montovaný skelet, vodorovnou konstrukci nad prostorem samoobsluhy tvoří ocelová příhradová konstrukce osazená na železobetonových sloupech. Opláštění objektu je provedeno pláštěm FEAL*. Kolaudačním rozhodnutím z 17.7.1984 bylo kolaudováno veřejné prostranství u velkoprodejny, které tvoří střechu podzemních garáží u objektu A trojúhelníkovou plochu s kamennou dlažbou mezi prodejnou a Táboritskou ulicí. Kolaudačním rozhodnutím z 18.1.1985 byla kolaudována „spodní stavba domu A“ s popisem: *monolitická část objektu zaujímá 3 podlaží pod obytným objektem A. Z východní strany k tomuto monolitu přiléhá montovaný železobetonový skelet velkoprodejny, pod kterou jsou v suterénu tohoto skeletu umístěna krytá stání pro 110 automobilů a 3 stání pro jiný menší druh vozidel. Dále jsou zde umístěna WC. Provozně souvisí s dispozicí v monolitické části a jsou součástí tohoto objektu*.

V rozhodnutí o kolaudaci velkoprodejny (1983) je jako budoucí uživatel uveden státní podnik Potraviny Praha, s.p. V rozhodnutí o kolaudaci garáží (1985) je jako budoucí uživatel uvedeno OPBH 3, což je v souladu s hospodářskou smlouvou ze dne 21.6.1985 (č.l. 49) o převodu správy národního majetku (tj. spodní stavby domu A čp. 580 ulice Táboritská) ke dni 1.7.1985 z Výstavby HMP na Obvodní podnik bytového hospodářství Praha 3. Bytový podnik Praha 3, v likvidaci pak převedl podzemní garáže žalovanému (viz Zápis o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí ze dne 29.4.1997 – č.l.66) a správu podzemních garáží tak fakticky převzala Správa komunálního majetku Praha 3, a.s. (viz Zápis – č.l. 65).

Na základě výše uvedených zjištění soud uzavřel, že vůlí všech zúčastněných bylo privatizovat pouze provozní jednotku prodejny potravin představující nadzemní část stavby, kolaudovanou v roce 1983, užívanou podnikem Potraviny Praha 3, s.p., vydraženou v roce 1992 žalobcem Miloslavem Štěpánem a Ladislavem Svobodou, a to v souladu se smyslem a účelem zák.č.92/1991 Sb. Právě tato prodejna (v kolaudačním rozhodnutí označená jako ucelená část stavby KBV 1) byla pro ty účely vymezena v privatizačním projektu, byla oceněna, zaúvěrována a následně poskytnuta jako zástava.

Privatizace realizovaná dle schváleného privatizačního projektu (§5 zák.č.92/1991 Sb.), který obsahoval označení podniku a vymezení majetku určeného k privatizaci (§6 odst.1 písm. a) zák.č.92/1991 Sb.), a tomu odpovídající vůle státu, Miloslava Štěpána a Ladislava Svobody privatizovat pouze a jen budovu prodejny Bezovka, odpovídající smyslu a účelu zákona č.92/1991 Sb. privatizovat provozní jednotku, která byla do té doby součástí státního podniku, vede zároveň k závěru o zjevné vůli všech zúčastněných neprivatizovat podzemní garáže. Miloslav Štěpán a Ladislav Svoboda neměli v roce 1992 vůli nabýt do svého vlastnictví jakékoliv podzemní garáže nacházející se na dotčených pozemcích parc.č.1437/2, 1437/3, 1437/5. V roce 1992 podzemní garáže existovaly a o jejich existenci se vědělo, v době od jejich kolaudace v roce 1985 je užíval subjekt odlišný od uživatele prodejny, obě „ucelené části stavby KBV 1“ měly jiný osud, a to nikoli náhodně či nedopatřením, ale záměrně a plánovaně. Nelze tudíž v rozporu a navzdory výše uvedenému zjištěnému obsahu privatizačního projektu a s tím související vůli zúčastněných subjektů projevené v roce 1992 nenabýt součást věci (za předpokladu, že by podzemní garáže byly skutečně součástí velkoprodejny) učinit v současné době závěr (byť s právní argumentací opřenu o ust. §120 zák.č.40/1964 Sb.) o vlastnickém právu žalobců k podzemním garážím coby součástí prodejny Bezovka.

S ohledem na závěr soudu, že žalobci nemohou být vlastníky něčeho, co na základě zákona č.92/1991 Sb. nemohli nabýt a co v souladu s tím ani nechtěli nabýt, zamítl soud žalobu na určení vlastnictví garáže na pozemku parc.č.1437/2 jako nedůvodnou. Ostatní návrhy žalobců na určení dalších skutečností (tj. skutečnosti, že podzemní garáže jsou součástí budovy prodejny č.p.580, že budova stavba velkoprodejny Bezovka č.p. 580 stojí na pozemcích parc.č.1437/2, 1437/3, 1437/5 a že plocha garáží je vymezena hranicemi pozemků uvedených žalobci) soud zamítl pro nedostatek naléhavého právního zájmu na tomto určení, neboť nemohou-li být žalobci vlastníky podzemních garáží za žádných okolností, není v daném konkrétním řízení rozhodné, zda podzemní garáže jsou či nejsou, resp. v roce 1992 byly či nebyly součástí budovy prodejny č.p. 580 ve smyslu §120 odst.1 zák.č.40/1964 Sb.

Soud se tudíž nezabýval řešením otázky, zda podzemní garáže na pozemcích parc.č.1437/2, 1437/3 a 1437/5 k.ú. Žižkov byly či nebyly v roce 1992 fakticky a právně součástí velkoprodejny Bezovka č.p. 580 ve smyslu § 120 odst.1 zák.č. 40/1964 Sb., a neprováděl ani důkazy k tomuto určení (znalecké posudky). Otázka vztahu obou „ucelených částí stavby KBV 1“, tj. budovy velkoprodejny a podzemních garáží, nebyla v tomto řízení vyřešena, neboť to pro rozhodnutí o žalobě nebylo nezbytné. Zůstává tedy otázkou, zda jde o vztah věci hlavní (velkoprodejny) a její součástí (podzemní garáže) ve smyslu §120 odst.1 zák.č.40/1964 Sb., jak tvrdí žalobci, či např. naopak, tedy vztah věci hlavní (podzemní garáže) a součástí (velkoprodejny), nebo o dvě samostatné (hlavní) věci, nebo jde o dvě „rovnocenné“ části věci

hlavní nebo jde o tzv. věc složenou (universitas rerum cohaerentium (rozhodnutí NS sp.zn. 22Cdo 2548/98). Z doslovného znění ust. §120 odst.1 totiž vyplývá důraz na věc hlavní a její znehodnocení v případě oddělení součásti; pomíjí se zřetel na případné znehodnocení součásti; jinak řečeno, základním předpokladem součásti věci je její neoddělitelnost bez současného znehodnocení věci hlavní; je přitom nerozhodné, zda se při oddělení znehodnotí součást. V této souvislosti soud připomíná rovnocenný samostatný osud a význam obou ucelených částí výstavby.

Soud si je vědom judikatury Nejvyššího soudu (např. sp.zn. 25 Cdo 770/98, 23 Cdo 2476/2010, 22 Cdo 1432/2002), dle které při převodu věci hlavní přechází součást věci na nabyvatele automaticky, a to bez ohledu na vůli dosavadního vlastníka, i bez výslovného označení součásti věci v kupní smlouvě, přičemž není významné, zda si nabyvatel uvědomil, že s věcí nabývá i její součást. Rozdíl dané věci oproti uvedené judikatuře spatřuje soud jednak v tom, že v daném konkrétním případě mohl být předmětem převodu pouze majetek uvedený v privatizačním projektu, přičemž převod v rozporu s tímto projektem je v rozporu se zákonem č.92/1991 Sb. S tím úzce souvisí i další specifikum dané věci, a to zjevná vůle neprivatizovat a tudíž ani nenabýt podzemní garáže (platilo totiž, že co není v projektu vymezeno, se nepřevádí). Na rozdíl od toho výše uvedená judikatura se týká případů, kdy byla zjištěna výslovná vůle nabýt hlavní věc i její součást, pouze byla tato vůle z nějakého důvodu nesprávně projevována (např. uzavřením samostatné smlouvy na převod věci hlavní a samostatné věci na převod součásti věci), nebo byla zjištěna výslovná vůle nabýt hlavní věc a nebyla zjištěna výslovná vůle nabýt součást věci, přičemž převod součásti věci byl dovozen s odkazem na ust. §120 odst.1 zák.č.40/1964 Sb. Soud dodává, že nedostatek vůle nabýt podzemní garáže zároveň představuje nedostatek dobré víry žalobců, popř. jejich právních předchůdců, že jsou oprávněnými držiteli podzemních garáží (např. z hlediska vydržení).

Výrok IV. se opírá o ust. §142 odst.1 o.s.ř. Žalovaný byl ve sporu úspěšný, má proto právo na náhradu nákladů řízení. Ty představují účelné náklady zastoupení advokátem, tj. odměna určená dle §9 odst.3 písm.a) vyhl.č.177/1996 Sb. za tři úkony právní služby po 2.500 Kč (převzetí a příprava, vyjádření k žalobě ze dne 20.7.2016 spolu s doplněním ze dne 15.8.2016, účast u jednání), zvýšená o 21% DPH, a hotové výdaje 900 Kč určené dle §13 odst.3 vyhl.č.177/1996 Sb., zvýšené o 21% DPH.

Výrok V. se opírá o ust. §142 odst.1 o.s.ř. Vedlejší účastník na straně úspěšného žalovaného má právo na náhradu nákladů řízení. Představují je účelné náklady zastoupení advokátem, tj. odměna určená dle §9 odst.3 písm.a) vyhl.č.177/1996 Sb. za dva úkony právní služby po 2.500 Kč (převzetí a příprava včetně sdělení vstupu do řízení ze dne 11.8.2016, účast u jednání), zvýšená o 21% DPH, a hotové výdaje 600 Kč určené dle §13 odst.3 vyhl.č.177/1996 Sb., zvýšené o 21% DPH.

P o u č e n í :

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 3.

Nebude-li povinnost uložená rozsudkem splněna dobrovolně, lze podat návrh na soudní výkon rozhodnutí dle šesté části občanského soudního řádu nebo exekuční návrh dle zák.č.120/2001 Sb. (exekuční řád).

V Praze dne 31. května 2017

Mgr. Jitka Stíbralová, v.r.
soudce

Za správnost vyhotovení:
Petra Kouklíková Seidlová

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 05.03.2018 a vykonatelnosti dne 09.03.2018.
Připojení doložky provedla Hana Chladová dne 30.04.2018.

**Hana
Chladová**
Digitalně podepsal Hana Chladová
DN: c=cz, o=ODVOCNÍ Soudy PRO PRAHU s.j.c.
000244961, ou=organizační ústředí státního
soudu, ou=odpovědný oddělení, ou=352, cn=Hana
Chladová, ou=Chladová, givenName=Hana,
serialNumber=41312, title=pracovnice
zápisového oddělení
Datum: 2018.04.30 15:57:53 +02'00'



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Blanky Kapitánové a soudkyň Mgr. Zdeňky Winklerové a JUDr. Ivety Veselé ve věci žalobců: **1) S.I.D., a.s.**, IČO: 26418487, se sídlem Ondříčkova 39/580, Praha 3, **2) Miloslav Štěpán**, bytem Malešická 2679/49, Praha 3, oba zastoupeni advokátem Mgr. Martinem Štuksou, se sídlem Kaplická 1037/12, Praha 4, proti žalovanému: **hlavní město Praha**, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské nám. 2/2, Praha 1, zastoupený advokátkou JUDr. Ing. Světlanou Semrádovou Zvolánkovou, se sídlem Karlovo nám. 18, Praha 2, za účasti vedlejšího účastníka na straně žalované: **Městská část Praha 3**, IČO: 00063517, se sídlem Havlíčkovo nám. 700/9, Praha 3, zastoupená advokátem JUDr. Tomášem Richtrem, se sídlem Vodičkova 791/39, Praha 1, **o určení vlastnického práva, o určení součástí věci, o určení dalších skutečností**, k odvolání žalobců proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 31. května 2017, č. j. 17 C 178/2016 - 99,

t a k t o :

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výrocích o věci samé (I., II. a III.) **p o t v r z u j e**, ve výroku o nákladech řízení mezi žalobci a žalovaným (IV.) **m ě n í j e n** tak, že výše nákladů činí 16.456 Kč, jinak se v tomto výroku **p o t v r z u j e**, a ve výroku o nákladech řízení mezi žalobci a vedlejším účastníkem (V.) **m ě n í j e n** tak, že výše nákladů činí 12.342 Kč, jinak se i v tomto výroku **p o t v r z u j e**.

- II. Žalobci jsou povinni zaplatit žalovanému náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 4.114 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalovaného JUDr. Ing. Světlany Semrádové Zvolánkové.
- III. Žalobci jsou povinni zaplatit vedlejšímu účastníkovi na straně žalované náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 4.114 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce vedlejšího účastníka JUDr. Tomáše Richtra.

O d ů v o d n ě n í

Napadeným rozsudkem soud prvního stupně zamítl žalobu na určení, že každý ze žalobců je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti na stavbě bez č.p./č.e., garáž, postavené na pozemku parc. č. 1437/2, v k. ú. Žižkov, vedené na LV č. 1636 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Žižkov, obec Praha (výroky I. a II.), dále zamítl žalobu o určení, že stavba garáží evidovaných v katastru nemovitostí jako stavba bez č.p./č.e., garáž, postavená na pozemku parc. č. 1437/2, jakož i stavba garáží nezapsaných v katastru nemovitostí, postavená na pozemcích parc.č.1437/3, 1437/5, vše v k.ú. Žižkov, jsou jako jeden celek ohraničené katastrální hranicí pozemku parc. č. 1437/2 a s ním sousedícími pozemky parc. č. 1437/4, 1437/1, 1713/6 a 1435/1; a katastrální hranicí pozemku parc.č. 1437/3 a s ním sousedícími pozemky parc.č.1435/1, 1435/2, 1435/3 a 1435/4 a 1713/1, vše v k. ú. Žižkov, a že garáže postavené na pozemcích parc. č. 1437/2, 1437/3 a 1437/5 jsou součástí budovy č.p. 580, která je postavena na pozemcích parc.č.1437/2, 1437/3, 1437/5, vše v k. ú. Žižkov, zapsaná na LV č. 1909 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální území Žižkov, obec Praha (výrok III.) a uložil žalobcům zaplatit žalovanému na nákladech řízení částku 10.164 Kč (výrok IV.) a vedlejšímu účastníkovi pak 6.776 Kč (výrok V.), vše do tří dnů od právní moci rozsudku.

Takto soud rozhodl o žalobě, kterou se žalobci domáhali určení, že 1) jsou spoluvlastníci garáže na pozemku parc. č. 1437/2, v k. ú. Žižkov, zapsané v katastru nemovitostí; 2) že tato garáž je součástí budovy č.p. 580; 3) že i garáže na pozemcích parc. č. 1437/3, 1437/5, v k. ú. Žižkov, jsou součástí budovy č.p. 580; 4) že stavba velkoprodejny Bezovka č.p. 580 stojí na pozemcích parc.č.1437/2, 1437/3, 1437/5, vše v k. ú. Žižkov; 5) že garáže na pozemcích parc. č. 1437/2, 1437/3, 1437/5, vše v k. ú. Žižkov, jsou jako jeden celek ohraničené katastrální hranicí pozemku parc.č.1437/2 a s ním sousedícími pozemky parc. č. 1437/4, 1437/1, 1713/6 a 1435/1, a katastrální hranicí pozemku parc. č. 1437/3 a s ním sousedícími pozemky parc. č. 1435/1, 1435/2, 1435/3 a 1435/4 a 1713/1, vše v k. ú. Žižkov. Žalobu odůvodnili tím, že jsou spoluvlastníky budovy č.p. 580 v k. ú. Žižkov (tzn. „velkoprodejny Bezovka“), kterou nabyli příklepem v dražbě konané dne 9. 10. 1992 a jsou zapsáni v katastru nemovitostí; stavba se nachází na pozemcích parc. č. 147/3 a 1437/5 v k. ú. Žižkov. Žalobci mají za to, že součástí stavby velkoprodejny jsou podzemní garáže nacházející se na pozemcích parc. č. 1437/2, 1437/3 a 1437/5 v k. ú. Žižkov. Jde o parkovací stání s manipulačními plochami, která jsou stavebně technicky spojena s velkoprodejnou Bezovka; prodejna Bezovka (1.NP a 2.NP) a podzemní garáže (1. PP) tvoří z hlediska konstrukčního jeden nedělitelný celek, svislé nosné konstrukce probíhají ve shodném modulu

přes všechna podlaží a stropní konstrukce garáží tvoří současně podlahy prodejny v prvním nadzemním podlaží. Žalobci garáže nabyli v roce 1992 jako součást velkoprodejny Bezovka. Naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva ke garáži na pozemku parc. č. 1437/2 a na určení, že garáže nacházející se na pozemcích parc. č. 1437/2, 1437/3 a 1437/5 jsou součástí stavby č.p. 580, odůvodnili žalobci tím, že se cítí být dotčeni na svých právech tím, že v katastru nemovitostí je jako vlastník garáže na pozemku parc. č. 1437/2 zapsán žalovaný (vlastník pozemku parc. č. 1437/2 k. ú. Žižkov), když garáž je zapsána jako součást tohoto pozemku. K zápisu došlo na základě ohlášení žalovaného ze dne 17. 3. 2011, žalobci nebyli v době před sporným zápisem zapsáni jako vlastníci garáží, zápisem garáží jako součástí pozemku parc. č. 1437/2 odňal žalovaný žalobcům možnost zapsat garáže jako součást stavby č.p. 580 v katastru nemovitostí. Žalobci se domáhají určení vlastnického práva pouze ke garáži na pozemku parc. č. 1437/2, neboť pouze tato garáž je zapsána v katastru nemovitostí; nedomáhají se určení vlastnického práva ke garážím na pozemcích parc. č. 1437/3 a 1437/5, neboť tyto garáže nejsou zapsány v katastru nemovitostí.

Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby s odůvodněním, že žalobci nepředložili žádný nabývací titul ke garážím. Žalobci nemohli nabýt garáže v dražbě, neboť garáže nebyly a ani nemohly být předmětem privatizačního projektu ve smyslu zákona o privatizaci. Žalobci nikdy v minulosti neuplatnili své vlastnické právo ke garážím, tato jejich současná iniciativa je účelová. Pro jistotu žalovaný namítl vydržení vlastnického práva.

Vedlejší účastník navrhl zamítnutí žaloby. Namítl, že garáže nemohly být předmětem privatizace, a pokud by byly, pak by privatizace byla v rozporu se zákonem a byla by neplatná. Skutečnost, že nebyly předmětem privatizace, dokládá i cena vydražené nemovitosti (pokud by byly součástí privatizace i garáže, cena draženého majetku by byla o 11 mil. Kč vyšší). Z hlediska stavebně technického jde o jednu stavbu - komplexní bytovou výstavbu, jejíž součástí byly i garáže a velkoprodejna. Je třeba na věc nahlížet z historického pohledu, kdy garáže patřily k oné bytové výstavbě, tedy k bytům, a nikoliv k velkoprodejně, jak je obvyklé v dnešní době. Garáže tvoří tzv. podnož, nenacházejí se pouze pod velkoprodejnou, ale i pod ostatními stavbami (tj. pod bytovými domy - plocha garáží zasahuje i do pozemků parc. č. 1435/1 a 1435/2), mají jediný výjezd a vjezd, který je vedle velkoprodejny, požární zařízení a vzduchotechnika se nacházejí pod bytovými domy, nikoli pod velkoprodejnou, z hlediska funkčního není tedy možné, aby garáže byly pouze součástí velkoprodejny.

Soud po provedeném dokazování zjistil tento skutkový stav: Budova č.p. 580 je zapsána na LV č. 1909 pro k. ú. Žižkov, vlastníky budovy jsou žalobci a budova se nachází na pozemcích parc. č. 1437/3 a 1437/5. Pozemek parc. č. 1437/5 je zapsán na LV č. 880 a má 5 spoluvlastníků (včetně žalobců, kteří vlastní celkem 5/16), pozemky parc. č. 1437/2 a 1437/3 jsou zapsány na LV č. 1636 a vlastníkem je žalovaný. U pozemků parc. č. 1437/3 a 1437/5 je zapsáno, že na nich stojí stavba č.p. 580, u pozemku parc. č. 1437/2 je jako součást pozemku zapsána stavba: garáž bez č.p./č.e.

Budova č.p. 580 a stavba garáže byly součástí tzv. stavby KBV 1, která představovala I. etapu přestavby západní části Prahy 3 – Žižkova. Stavba KBV 1 byla povolena jedním rozhodnutím ze dne 31. 5. 1978, přičemž výstavba probíhala postupně a jednotlivé části výstavby byly kolaudovány postupně jako tzv. ucelené části stavby KBV 1. Kolaudačním rozhodnutím 24. 7. 1981 byl kolaudován bytový dům A, kolaudačním rozhodnutím ze dne 10. 3. 1983 byla kolaudována velkoprodejna, vymezená v rozhodnutí tak, že obsahuje *v prvním nadzemním podlaží prodejní prostory lahůdek a samoobsluhy atd., druhé nadzemní podlaží je spojeno s první ocelovým dvouramenným schodištěm a obsahuje šatny atd. Vstup do objektu je z pasáže pod obytným domem 80A nebo z krytého prostoru zásobování v Ondříčkově ulici.*

Konstrukci tvoří montovaný skelet, vodorovnou konstrukci nad prostorem samoobsluhy tvoří ocelová příhradová konstrukce osazená na železobetonových sloupech. Opláštění objektu je provedeno pláštěm FEAL. V rozhodnutí o kolaudaci velkoprodejny je jako budoucí uživatel uveden státní podnik Potraviny Praha, s.p. Kolaudačním rozhodnutím ze dne 17. 7. 1984 bylo kolaudováno veřejné prostranství u velkoprodejny, které tvoří střechu podzemních garáží u objektu A trojúhelníkovou plochu s kamennou dlažbou mezi prodejnou a Táboritskou ulicí. Kolaudačním rozhodnutím z 18. 1. 1985 byla kolaudována „spodní stavba domu A“ s popisem: monolitická část objektu zaujímá 3 podlaží pod obytným objektem A. Z východní strany k tomuto monolitu přiléhá montovaný železobetonový skelet velkoprodejny, pod kterou jsou v suterénu tohoto skeletu umístěna krytá stání pro 110 automobilů a 3 stání pro jiný menší druh vozidel. Dále jsou zde umístěna WC. Provozně souvisí s dispozicí v monolitické části a jsou součástí tohoto objektu. V rozhodnutí o kolaudaci garáže je jako budoucí uživatel uvedeno OPBH 3, což je v souladu s hospodářskou smlouvou ze dne 21. 6. 1985 (č.l. 49) o převodu správy národního majetku (tj. spodní stavby domu A čp. 580 ulice Táboritská) ke dni 1. 7. 1985 z Výstavby HMP na Obvodní podnik bytového hospodářství Praha 3. Bytový podnik Praha 3 v likvidaci pak převedl podzemní garáže žalovanému (viz Zápis o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí ze dne 29.4.1997 – č.l.66) a správu podzemních garáží tak fakticky převzala Správa komunálního majetku Praha 3, a.s. (viz Zápis – č.l. 65).

Předmětem privatizace v roce 1992 byla jen stavba prodejny Bezovka (tj. nadzemní stavební část), nikoli podzemní část. Privatizace byla realizovaná podle schváleného privatizačního projektu (§ 5 zák. č. 92/1991 Sb.), který obsahoval označení podniku a vymezení majetku určeného k privatizaci (§ 6 odst. 1 písm. a) zák. č. 92/1991 Sb.), a tomu odpovídající vůle státu, Miloslava Štěpána a Ladislava Svobody privatizovat pouze a jen budovu prodejny Bezovka, odpovídající smyslu a účelu zákona č. 92/1991 Sb., tj. privatizovat provozní jednotku, která byla do té doby součástí státního podniku. Dokládají to zejména listiny související s privatizací, konkrétně Privatizační projekt dle zákona č. 92/1991 Sb. (č.l. 56), kde se v odst. 8 v rámci vymezení a stručné charakteristiky majetku určeného k privatizaci uvádí: *PJ Bezovka: předmětem prodeje je budova samoobsluhy včetně movitého zařízení. Pozemek předmětem prodeje není. Samostatný stavební celek provozní jednotky je vybudován na objektu podzemních garáží. Tyto garáže tvoří nedílnou součást komplexu obytných domů Kubelíkova 60, 62, 64, 66 nacházejícího se na pozemcích ve vlastnictví obce.* V Aukční kartě (č.l. 46) se v bodě 1.6. uvádí věcný popis jednotky: *velkoprodejna potravin, sort. typ 0101 se samostatnými úseky lahůdek-občerstvení, výkup lahví, středisko praktického vyučování učňů.* Právě a pouze na provozní jednotku Bezovka (budovu samoobsluhy) byl Ladislavu Svobodovi poskytnut úvěr na základě úvěrové smlouvy uzavřené s Českou spořitelnou, a.s., dne 6.11.1992 a ve shodě s tím je i zástavní smlouva uzavřená mezi Ladislavem Svobodou a Miloslavem Štěpánem na straně jedné a Českou spořitelnou, a.s. na straně druhé dne 3.3.1993, pro zajištění výše uvedené úvěru, přičemž zástavou je dům č.p. 580 na stpč. 1437/3 (bez pozemku) v k. ú. Žižkov. Ve shodě s tím je i další nakládání s vydraženým majetkem. Ladislav Svoboda vložil v roce 2000 svůj podíl na vydraženém majetku do společnosti S.I.D., a.s. (viz výpis z KN LV č. 1919 pro k. ú. Žižkov), přičemž podkladem pro zápis do katastru nemovitostí bylo prohlášení vkladatele ve smyslu § 60 obchodního zákoníku, ve kterém je vymezen dotčený majetek jako mimo jiné *id. 1/2* objektu občanské vybavenosti č.p. 580 na zast. plochách parc. č. 1437/3 a 1437/5. V prohlášení je odkaz na znalecké posudky Ing. Aleny Mostecké č. 28-27/2000 ze dne 27. 8. 2000 a Ing. Věry Kadlecové č. 1160-130.2000 ze dne 24. 8. 2000. Soud měl k dispozici znalecký posudek Ing. Aleny Mostecké č. 28-27/2000 ze dne 27. 8. 2000, ze kterého vyplývá (zejména z bodu 3 - podklady pro vypracování odhadu a bodu 7 - popis objektů a pozemků), že předmětem

ocenění (a tudíž i vkladu majetku do společnosti a tudíž i privatizace a dražby v roce 1992) byla pouze nadzemní část stavby.

Soud pak uzavřel, že vůlí všech zúčastněných bylo privatizovat pouze provozní jednotku prodejny potravin představující nadzemní část stavby, kolaudovanou v roce 1983, užívanou podnikem Potraviny Praha 3, s.p., v souladu se smyslem a účelem zák. č. 92/1991 Sb. Právě tato prodejna (v kolaudačním rozhodnutí označená jako ucelená část stavby KBV 1) byla pro ty účely vymezena v privatizačním projektu, byla oceněna, zaúvěrována a následně poskytnuta jako zástava. Miloslav Štěpán a Ladislav Svoboda ani neměli v roce 1992 vůlí nabýt do svého vlastnictví jakékoliv podzemní garáže nacházející se na dotčených pozemcích parc. č. 1437/2, 1437/3, 1437/5. V roce 1992 podzemní garáže existovaly a o jejich existenci se vědělo, v době od jejich kolaudace v roce 1985 je užíval subjekt odlišný od uživatele prodejny, obě „ucelené části stavby KBV 1“ měly jiný osud, a to nikoli náhodně či nedopatřením, ale záměrně a plánovaně. Nelze tudíž v rozporu a navzdory výše uvedenému zjištěnému obsahu privatizačního projektu a s tím související vůlí zúčastněných subjektů projevené v roce 1992 nenabýt součást věci (za předpokladu, že by podzemní garáže byly skutečně součástí velkoprodejny) učinit v současné době závěr (byť s právní argumentací opřenu o ust. §120 zák. č. 40/1964 Sb.) o vlastnickém právu žalobců k podzemním garážím coby součástí prodejny Bezovka.

Soud prvního stupně po právní stránce odkázal na ust. § 120 odst. 1, 2 zák. č. 40/1964 Sb., ve znění účinném od 1. 1. 1992, podle kterého součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Stavba není součástí pozemku.

S ohledem na zjištěný skutkový stav soud po právním posouzení dospěl k závěru, že žalobci nemohou být vlastníky něčeho, co na základě zákona č. 92/1991 Sb. nemohli nabýt, a co v souladu s tím ani nechtěli nabýt, proto zamítl žalobu na určení jejich spoluvlastnictví garáže na pozemku parc. č. 1437/2 jako nedůvodnou.

Ostatní návrhy žalobců na určení dalších skutečností (tj. skutečnosti, že podzemní garáž je součástí budovy prodejny č.p. 580, že stavba velkoprodejny Bezovka stojí na pozemcích parc. č. 1437/2, 1437/3 a 1437/5 a že plocha garáží je vymezena hranicemi pozemků uvedených žalobci) soud zamítl pro nedostatek naléhavého právního zájmu na tomto určení, neboť nemohou-li být žalobci vlastníky podzemní garáže za žádných okolností. Další dokazování (znalecké posudky) soud neprováděl, protože nepovažoval za relevantní zabývat se řešením otázky, zda podzemní garáž byla či nebyla v roce 1992 fakticky a právně součástí velkoprodejny Bezovka č.p. 580 ve smyslu § 120 odst.1 zákona č. 40/1964 Sb. Soud si byl vědom judikatury Nejvyššího soudu (*např. sp. zn. 25 Cdo 770/98, 23 Cdo 2476/2010, 22 Cdo 1432/2002*), dle které při převodu věci hlavní přechází součást věci na nabyvatele automaticky, a to bez ohledu na vůli dosavadního vlastníka, i bez výslovného označení součásti věci v kupní smlouvě, přičemž není významné, zda si nabyvatel uvědomil, že s věcí nabývá i její součást. Rozdíl dané věci oproti uvedené judikatuře spatřil jednak v tom, že v daném konkrétním případě mohl být předmětem převodu pouze majetek uvedený v privatizačním projektu, přičemž převod v rozporu s tímto projektem je v rozporu se zákonem č. 92/1991 Sb. a tudíž neplatný. S tím úzce souvisí i další specifikum dané věci, a to zjevná vůle neprivatizovat a tudíž ani nenabýt podzemní garáž (platilo totiž, že co není v projektu vymezeno, se nepřevádí). Na rozdíl od toho výše uvedená judikatura se týká případů, kdy byla zjištěna výslovná vůle nabýt hlavní věc i její součást, pouze byla tato vůle z nějakého důvodu nesprávně projevována (*např. uzavřením samostatné smlouvy na převod věci hlavní a samostatné věci na převod součásti věci*), nebo byla zjištěna výslovná vůle nabýt hlavní věc a nebyla zjištěna výslovná vůle nabýt součást věci, přičemž převod součásti věci

byl dovozen s odkazem na ust. §120 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb. Soud dodává, že nedostatek vůle nabýt podzemní garáž zároveň představuje nedostatek dobré víry žalobců, popř. jejich právních předchůdců, že jsou oprávněnými držiteli podzemní garáže (např. z hlediska vydržení).

Ohledně náhrady nákladů řízení soud rozhodl podle ustanovení § 142 odst. 1 o. s. ř., náklady žalovaného představují účelné náklady zastoupení advokátem, tj. odměna určená dle § 9 odst. 3 písm. a) vyhl. č. 177/1996 Sb. za tři úkony právní služby po 2.500 Kč (převzetí a příprava, vyjádření k žalobě ze dne 20. 7. 2016 spolu s doplněním ze dne 15. 8. 2016, účast u jednání), a hotové výdaje 900 Kč určené dle § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb., zvýšeno o 21% DPH. Rovněž náklady vedlejší účastníka na straně úspěšného žalovaného tvoří účelné náklady zastoupení za dva úkony právní služby po 2.500 Kč (převzetí a příprava včetně sdělení vstupu do řízení ze dne 11. 8. 2016, účast u jednání), hotové výdaje 600 Kč určené dle §13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb., vše zvýšené o 21% DPH.

Proti všem výrokům tohoto rozsudku podali žalobci včasné i přípustné odvolání s poukazem na ust. § 205 odst. 2 písm. d/, e/ o. s. ř. a navrhli zrušení napadeného rozhodnutí. Žalobci soudu prvního stupně vyčítají, že neprovedl jimi včas navržený důkaz, a to znalecký posudek ČVUT, Kloknerova ústavu včetně jeho dodatku 1, z nichž vyplývá nesprávnost vymezení majetku v privatizačním projektu, neboť spodní stavba (základy, garáže) byla provedena před výstavbou velkoprodejny Bezovka jako její integrální část, byl použit jednotný konstrukční systém, který je naprosto odlišný od konstrukčního systému sousedících bytových domů. Na objekt garáží je nutno nahlížet jako na podzemní podlaží, neboť splňuje jeho definiční znaky a naopak definiční znaky podzemní stavby splněny nejsou. Terasa na východní straně prodejny a část garáží, která se nachází pod touto terasou, tvoří z konstrukčního hlediska jeden nedělitelný celek s objektem velkoprodejny. Žalobci připustili, že v privatizačním projektu a v aukční kartě je uvedeno, že předmětem dražby je samostatným stavební celek provozní jednotky, který je vybudován na objektu podzemních garáží a tyto garáže tvoří nedílnou součást komplexu obytných domů Kubelíkova 60, 62, 64, 66, nacházející se na pozemcích ve vlastnictví obce, ale zároveň poukazovali na judikaturu Nejvyššího soudu týkající se nabývání majetku v souvislosti s privatizací, podle kterého pro veřejnou dražbu bylo třeba, aby byl privatizovaný majetek vymezen uvedením nemovitého majetku v seznamu draženého majetku. Ty nemovitosti, které v tomto seznamu uvedeny nebyly, nebyly předmětem veřejné dražby, když to předpokládal schválený privatizační projekt. Argumentací *a contrario* žalobci dovozují, že pokud majetek, který je součástí věci, která předmětem privatizace je, není v privatizačním projektu výslovně popsán, neznamená to, že není předmětem dražby. Žalobci považují za nesprávné závěry soudu prvního stupně ohledně vůle žalobců (resp. právního předchůdce žalobce 1), jednak jim nelze klást k tíži, zda si byli či nebyli vědomi toho, co je součástí věci, kterou nabývají a jednak měli zájem nabýt velkoprojektu jako řádně existující celek, tj. včetně základů. Žalobci si ani neumí představit, že by kdokoliv chtěl navíc stavbu bez základů. Navíc rozsah majetku nabytého žalobci není odvozen od vůle předchozího vlastníka, neboť vlastnické právo nabyté příklepem ve veřejné dražbě je zákonným způsobem nabytí vlastnického práva, tj. přechodem. Soud prvního stupně nesprávně v rozsudku uvedl, že obě ucelené části stavby KBV 1 měly jiný osud, ačkoliv nevysvětlil jím použitý pojem „ucelená část“. Soud opominul závěry o tom, že garáž je podzemním podlažím velkoprodejny, terasa je střechou garáže, byl použit jeden konstrukční klíč, přičemž garáž tvoří základy velkoprodejny a mezi garáží pod velkoprojektu a garáží pod bytovými domy je dilatační spára, ze které je zřejmé stavební oddělení jednotlivých částí garáží. Rovněž názor soudu, že podzemní garáž již v roce 1992 existovala a že ji užíval jiný subjekt než velkoprojektu, nemá právní význam. Žalobci mají za

to, že funkční souvislost obytného domu mohla být dána pouze s garáží pod obytným domem a nikoliv pod velkoprodejnou. S ohledem na technické provedení stavby dále žalobce nechápe smysl poslední věty druhého odstavce na straně 6; proto pokládají napadené rozhodnutí za nepřezkoumatelné. Rozsudek, na který odkazoval soud prvního stupně, 22 Cdo 2548/98, řešil jiné skutkové okolnosti, neboť se jednalo o posuzování vlastnického práva ke stavbě trafostanice, z níž bylo napájeno více staveb, trafostanice ani netvořila podlaží stavby. Nejvyšší soud uzavřel, že trafostanice je věcí samostatnou, neboť jednotlivé objekty nebyly natolik fyzicky spojeny, že by tvořily jednu věc. Zásadní rozdíl v případě trafostanice je, že se jedná o stavbu vertikální a nikoliv horizontální. V předmětném případě však jednotlivé stavební konstrukce probíhají pod celou velkoprodejnou od základů stavby v garáži až po střešinu velkoprodejny, strop garáží je podlahou prvního nadzemního podlaží velkoprodejny a žalobci si neumí představit větší fyzické spojení. Garáže navíc nejsou fyzicky spojeny s bytovým domem, když mezi touto částí garáží a další částí garáží je k zřejmé stavební oddělení a zřetelná dilatační spára, proto žalobci nesouhlasí se závěrem soudu prvního stupně o rovnocenném samostatném osudu a významu obou ucelených částí staveb. Argumentací *ad absurdum* lze podle závěrů soudu prvního stupně dospět k závěru, že pokud je užíván sklep sousední stavby s vedle stojící samostatnou stavbou, pak je tento sklep součástí vedle stojící jiné stavby, i když tvoří základ jiné stavby. Velkoprodejnou a garáže nelze považovat za věc složenou, neboť základním atributem složené věci je, že se jedná o část věci, která si zachovala svoji individualitu, a proto může sloužit také jako samostatná věc v právním slova smyslu. Obvodní soud rovněž opomněl zohlednit judikaturu, kterou sám ve svém rozhodnutí uvedl, která však dle žalobců je na posuzovaný případ aplikovatelná žalobci mají za to, že v jejich případě se jedná u garáží a ještě těsnější stavební spojení než jakými jsou převody vnitřního strojního zařízení elektrárny spolu s elektrárnou či topná tělesa k vytápění pevně spojená s vlastním objektem.

Žalovaný navrhl potvrzení napadeného rozsudku, neboť jej považuje za věcně správný a setrval na svých dosavadních přednesech.

Vedlejší účastník zopakoval, že v 70. a 80. letech minulého století byly byty v panelových domech stavěny v rámci „komplexní bytové výstavby“ a tímto způsobem byla postavena i stavba KBV 1 - přestavba Žižkova, jejíž součástí bylo několik objektů, tzn. obytné domy velkoprodejna a garáže, postupně kolaudované. Podzemní garáž není nijak propojena s velkoprodejnou, má jen jeden samostatný vjezd, k velkoprodejně podle její povahy nenáleží, slouží odděleně od velkoprodejny a velkoprodejna by nebyla bez této garáže znehodnocena. Historicky sloužila garáž občanům bydlicímu v obytných domech předmětné stavby. Tomu odpovídá i umístění výtahu z garážových stání, ze kterého se vystupuje v jednom z obytných domů. V dražbě provedené na základě zákona č. 92/1991 Sb. byla vydražena pouze stavba velkoprodejny a nikoliv garáž. Privatizační projekt podniku se totiž mohl týkat pouze části podniku (nebo celého podniku nebo majetku několika podniků), nikoliv však garáže, která tvořila část komplexní bytové výstavby Žižkova. Ani kolaudační rozhodnutí velkoprodejny nehovoří o tom, že by velkoprodejna byla spojena s garáží. Není ani pravdou, že terasa tvoří s velkoprodejnou jednu stavbu. Připomněl, že vydražená cena 15.034.200 Kč odpovídá ceně obvyklé v roce 1992 za koupi pouze velkoprodejny, nikoliv též i garáže. Vedlejší účastník užívá garážová stání nacházející se nad povrchem pozemku parc. č. 1437/2 a pod povrchem pozemků, která byla kolaudována samostatně kolaudačním rozhodnutím vydaným v roce 1985, správa těchto garáží byla převedena na Obvodní podnik bytového hospodářství v roce 1985 a později přešla z majetku České republiky do vlastnictví obce (žalovaného) podle § 3 zákona č. 172/1991 Sb., tj. před více než 10 lety. Obec vykonává pravou a poctivou držbu, a proto z důvodu právní jistoty mimo jiné účastník vznesl i námitku

vydržení garážových stání, která jsou součástí pozemků parc. č. 1443/1, 1443/2, 1443/3, 1435/1, 1435/2, 1435/3, 1435/4, 1437/3, 1437/5 a 1437/2, když předmětem způsobilým vydržení je i část nemovitosti (stavby), jde-li o část stavebně technicky samostatnou a splňující pojmové znaky věci. Do katastru nemovitostí nebyla většina garážových stání zapsána, neboť se jedná o podzemní stavbu, která se do katastru nemovitostí nezapisuje. V případě pozemku parc. č. 1437/2 se jedná o garážová stání, která vystupují stavbou nad zem a tvoří tak stavbu, která je předmětem zápisu do katastru nemovitostí. Ve skutečnosti se však jedná o jednu stavbu garáží, která je situována na všech výše uvedených pozemcích, vjezd a výjezd vyúsťuje na pozemku 1443/1 jako nadzemní stavba. Dále vedlejší účastník poukázal na ustanovení § 3064 a § 980 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212, § 212a odst. 1 a 5 o. s. ř.), a dospěl k závěru, že odvolání žalobce **n e n í** důvodné.

K námitce žalobce ohledně nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí:

Rozhodnutí soudu prvního stupně je nepřezkoumatelné pro nesrozumitelnost tehdy, když vůči němu nemůže účastník, který s rozhodnutím nesouhlasí, náležitě formulovat odvolací důvody, a ani odvolací soud proto nemá náležité podmínky pro zaujetí názoru na věc. Přezkoumatelnost rozhodnutí soudu prvního stupně je předpokladem především pro to, aby se účastník mohl domáhat svých práv u odvolacího soudu (*viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3814/2015 ze dne 27. 10. 2015*). Již s ohledem na skutečnost, že žalobci byli schopni podat odvolání a řádně je odůvodnit, dokonce polemizovat s právními i skutkovými závěry soudu prvního stupně, zcela vylučuje jejich tvrzení o nepřezkoumatelnosti rozsudku. Odvolací soud naopak kvituje přehlednost, jasnost, srozumitelnost a stručnost napadeného rozhodnutí, což však v žádném případě nelze zaměňovat s absencí podstatných zjištění či náležitého právního posouzení.

Soud prvního stupně si pro své rozhodnutí opatřil dostatečná skutková zjištění (§120 o. s. ř.), jím zjištěný skutkový stav odpovídá obsahu spisu, proto z tohoto skutkového stavu vycházel při svém rozhodování i odvolací soud. Obvodní soud věc rozhodl správně, byť odvolací soud má za to, že je nutno právní hodnocení zpřesnit.

Žalobci tvrdili, že se stali vlastníky sporné garáže tak, že vydražili stavbu velkoprodejny Bezovka podle zákona č. 92/1991 Sb. o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby ve znění platném do 7. 12. 1992, a že garáž je součástí této stavby. Klíčovým pro rozhodnutí se stalo posouzení úvahy, zda sporná garáž je skutečně součástí velkoprodejny a zda z tohoto důvodu sdílí právní osud velkoprodejny (*viz judikatura, podle které součást hlavní věci přechází na nabyvatele hlavní věci bez dalšího, tj. i když není tak výslovně uvedena a identifikována ve smlouvě o převodu hlavní věci reprezentovaná např. rozsudkem Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 4869/2009, ze dne 24. 6. 2010*).

Odvolací soud (ve shodě se soudem prvního stupně) aplikoval na posuzovaný případ ve smyslu § 3028 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, předpis platný a účinný v době vzniku staveb (resp. vzniku tvrzeného (spolu)vlastnického práva žalobců. Přihlédl však i k tomu, že podle zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník ve znění platném do 30. 6. 1988, socialistickými organizacemi jsou státní, družstevní a společenské organizace, jakož i jiné organizace, jejichž činnost přispívá k rozvoji socialistických vztahů (§ 18). Socialistické organizace vystupují v občanskoprávních vztazích svým jménem a mají majetkovou odpovědnost z těchto vztahů vyplývající, pokud není stanoveno jinak (§ 19). Účastníkem občanskoprávních vztahů může být i stát (§ 21).

Předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci a práva, pokud to povaha práva připouští (§ 118). Podle § 119 odst. 1, 2 tohoto zákona věci jsou movité nebo nemovité.

Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Podle § 120 součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Podle § 121 odst. 1 příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

K tomu odvolací soud podotýká, že zákonná ustanovení § 118 až § 121 zák. č. 40/1964Sb. (dále jen obč. zák.) zůstala pozdějšími novelizacemi nedotčena, a to až do 31. 12. 2013. Ustanovení § 18 a § 19 obč. zák. doznala změn, které na výsledek sporu vliv nemají, neboť jak v době vzniku předmětných objektů, tak v době konání dražby platné předpisy rozeznávaly jako vlastníka jednak stát a jednak socialistické organizace (resp. právnické osoby).

Právní institut součástí věci je zákonným vyjádřením skutečnosti, že existují věci, jakožto hmotné předměty, které lze z hlediska právní teorie charakterizovat jako věci složené, tedy věci, které jsou vnitřně strukturovány a tvořeny relativně samostatnými částmi více nebo méně vzájemně spojenými (fyzicky a funkčně). Zákon staví samostatnost věci ve vztahu k věci jiné na dvou kritériích: 1) na vzájemné sounáležitosti věcí a 2) na míře jejich oddělitelnosti. První kritérium představuje subjektivní rovinu, neboť "to, co k věci podle její povahy náleží" se určuje do značné míry podle lidských zvyklostí, zkušeností a norem vztahujících se ke konkrétní věci. Míra sounáležitosti se pak posuzuje prostřednictvím povahy té věci, která je považována za věc podstatnější, určující a tedy ve vztahu více věcí za věc tzv. hlavní. Zákonný text touto obecnou úpravou dává prostor k individuálnímu posouzení, jaké vlastnosti věc hlavní vykazuje, aby odtud bylo možno odvíjet úvahy, zda jiná relativně samostatná věc k ní "patří" natolik neodmyslitelně, že nemůže již být považována za věc odlišnou. Druhé kritérium je více objektivní a sleduje spojení věcí především ve smyslu fyzickém (viz např. *rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn.: 22 Cdo 4367/2016, sp. zn. 22 Cdo 1934/2011, ze dne 29. července 1999, sp. zn. 25 Cdo 770/98*). Formulace "nemůže být oddělena, aniž by se tím věc znehodnotila" však nevylučuje možnost faktické separace věcí, naopak vlastně v důsledcích jejich oddělení spatřuje měřítko samostatnosti věcí. Znehodnocením míní stav, kdy hlavní věc v porovnání se stavem před oddělením její součástí slouží svému původnímu účelu méně kvalitně nebo mu nemůže sloužit vůbec, neoddělitelností se tu rozumí nemožnost separace jak fyzická (technická), tak i funkční.

Nutnou podmínkou pro to, aby objekt mohl být považována za součást věci je, aby byl v samostatných funkčních vazbách pouze s touto jedinou věcí. Vstupuje-li objekt do samostatných funkčních vazeb s jinými objekty, aniž by pro tyto vazby byla nutná existence celku vyššího řádu, jde o samostatný objekt. Pokud tedy určitá věc, která je spojena s jinou věcí, má vazby k dalším věcem, aniž by k těmto vazbám bylo zapotřebí existence této jiné věci, nemůže být součástí věci (může jít nanejvýš o věc složenou - universitas rerum cohaerentium - ve které každá z původních věcí zachovává svoji individualitu a je samostatným předmětem právních vztahů). Obdobně pak bylo již judikatorně ustaveno, že má-li spojením původně samostatných věcí vzniknout věc nová (popřípadě má-li jedna z těchto věcí zaniknout jako přírůstek), je třeba, aby původní věci byly nadále ve vztazích k okolí jako jediný celek; tomuto požadavku odporuje stav, kdy původní věci si zachovávají samostatné funkce a vnější vztahy (*k tomu srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. dubna 2000, sp. zn. 22 Cdo 2548/98*). Tuto podmínku v posuzovaném případě ve vztahu velkoprodejna – garáž rozhodně nelze mít za naplněnou, když užívání velkoprodejny nikdy nebylo spojeno s užíváním garáže, ba naopak používání objektu garáže bylo vázáno na užívání bytového domu.

Jsou objekty, o jejichž právní povaze jako součástí jiné věci není pochyb (např. zabudované: osvětlovací rampy, tělesa a svítidla, klimatizace, bojler, plynový kotel, dveře). Oproti tomu ohledně podzemní garáže takto paušalizovat nelze. Zákon výslovně nestanovil,

že by stavbou jako předmětem občanského práva mohla být jen stavba nadzemní; judikatura i právní teorie se shodly v tom, že to může být i stavba podzemní (podzemní garáž, sklep), pokud může být samostatným předmětem právních vztahů (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24. 5. 2006 sp. zn. 22 Cdo 911/2005, rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 2. 1923 sp. zn. Rv I 813/22; rozhodnutí ze dne 27. 11. 1997 sp. zn. 2 Cdon 1438/96 publikované pod poř. č. 7/1999 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Navíc stavebně technické propojení není samojedním určujícím kritériem toho, co je a není součástí stavby. Např. soudy dospěly k tomu, že při posuzování jednotlivých staveb nacházejících se ve sportovním zařízení, se jedná z technického hlediska o stavební objekty, které jsou schopny samostatné stavební existence a samostatného plnění určité vymezené funkce, ale z hlediska fungování a provozování sportu v areálu nemohou být osamostatněny ve smyslu ukončení jejich dosavadních funkcí, nemá-li dojít ke kolapsu sportovní činnosti. Pro vzájemnou provázanost funkcí mezi jednotlivými objekty se jedná o soubor objektů stavby, neboť jako stavbu nutno chápat celý sportovní areál (viz rozhodnutí Ústavního soudu ze dne 14. 6. 2000 sp. zn. II. ÚS 78/98). Ve stejném duchu je pak i judikatura, podle které rozhodnutí o existenci dvou zcela samostatných staveb není vyloučeno stavebně technickým propojením (v již rozhodnuté věci se např. jednalo o společnou štítovou zeď, plnící rovněž funkci zdi požární - viz rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 15. 11. 1995 sp. zn. 3 Cdo 177/93), když kardinální podmínkou pro posouzení objektu jako samostatné věci, je, že věc musí mít samostatnou funkci. Nejvyšší soud pak již vyřešil, že v situaci, kdy jedna samostatně stojící budova je tvořena dvěma či více uzavřenými celky, přičemž každý z nich má samostatný vchod a každý tento celek je oddělen od ostatních a není průchozí, lze shledat naplnění podmínek existence samostatných budov, byť existují společné stavební prvky (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 7. 5. 2002 sp. zn.: 30 Cdo 1068/2000). Ostatně tomu odpovídá i závěr Nejvyššího soudu, podle kterého pokud přístavba stavebně technicky souvisí s nemovitostmi rozdílných spoluvlastníků, pak při řešení otázky jejího vlastnictví nelze vystačit s posouzením jejího stavebnětechnického provedení, tj., vycházet jen z jejího propojení v materiálním smyslu se stavbami, k nimž byla přistavěna, ale je třeba přistoupit k danému problému i z hlediska funkčního (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4949/2008 – v posuzovaném případě dokonce Nejvyšší soud uzavřel, že přístavba, jejíž podlaha tvořila strop stavby – sklepu pod ní, není součástí této stavby).

Jinými slovy – kategorický závěr žalobců, že garáž je součástí jejich stavby, založený pouze na základě existence části společných stavebních základů, není na místě, neboť zcela pomíjí, že dalším (významnějším) kritériem toho, zda garáže jsou či nejsou součástí velkoprodejny, je nutnost funkčního propojení. Žalobci se dopouštějí přepjatého formalismu, pokud své vlastnické právo odvozují pouze od technického uspořádání komplexu (resp. jednotného konstrukčního systému části garáže a velkoprodejny), odhlíží od podstaty věci a smyslu, jakož i účelu aplikovaných právních norem (viz nález Ústavního soudu ze dne 15. 10. 2003 sp. zn. IV. ÚS 253/03). Odvolací soud rovněž připomíná, že v minulosti byla shledána nesprávnou mimo jiné i aplikace právních předpisů odhlízející od reálných společenských vztahů (viz nález Ústavního soudu ze dne 13. 11. 2012 sp. zn. I. ÚS 563/11).

Účelem zákonné úpravy součástí věci a věci nepochybně je zajištění reálné funkčnosti (využitelnosti) věci. Obvodní soud nepochybil, když neprováděl detailnější dokazování ohledně míry shody konstrukčního řešení velkoprodejny s částí objektu garáže, navíc tato skutečnost nebyla ani sporná. Podle soudem zjištěného skutkového stavu (který nebyl žalobci napaden) garáž nikdy nebyla funkčně (provozně) propojena s velkoprodejnou (tj. s vlastnictvím velkoprodejny nikdy nebylo spojeno právo užívat garáž). Dokonce z garáže neexistuje ani přímý vstup (vjezd) do této stavby a funkčně byla tato garáž naopak spjata s užíváním obytných staveb. Stavební povolení bylo vydáno na komplex obytných domů, velkoprodejny i garáže. Všechny stavby (bytové domy, velkoprodejna i garáž, terasa) byly

samostatně kolaudovány, přičemž platí, že většinou jedna stavba je kolaudována jedním kolaudačním rozhodnutím /§ 76 a násl. zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)/. Z provedených důkazů navíc vyplynulo, že garáž nejenže souvisí se stavbou obytného domu (a to stavebně i funkčně), ale podle kolaudačního rozhodnutí ze dne 18. 1. 1985 je předmětná garáž součástí objektu obytného domu. Z předložených kolaudačních rozhodnutí (byť to nalézací soud explicitně nekonstatoval, ale z procesního jednání účastníků je zřejmé, že to ani nebylo sporné) vyplývá, že celá I. etapa přestavby Žižkova měla jediného investora – VHMP – Výstavba sídlišť. Zatímco stavba velkoprodejny byla určena pro budoucí užívání socialistickou organizací Potraviny Praha, s.p., tak s garáží i bytovým domem hospodařilo za stát OPBH, garáž byla určena (a skutečně sloužila) pro používání obyvateli obytných domů. Tvrzení žalobců o tom, že terasa a garáže pod terasou tvoří nedělitelný celek se stavbou velkoprodejny, jednak nemá oporu v provedeném dokazování (viz kolaudační rozhodnutí), a jednak provozní propojení mezi garáží a velkoprodejnou bylo vyvráceno. Zde je nutno poukázat na to, že nebyl zjištěn žádný vlastník, jak velkoprodejny tak garáží, který by určil oba objekty k jejich spojení v jedné stavbě ve smyslu zákona a taky reálně nikdy nebyly funkčně (provozně) propojeny.

Zákon č. 92/1991 Sb. upravuje podmínky převodu majetku státu, k němuž mají právo hospodaření státní podniky, státní peněžní ústavy, státní pojišťovny a jiné státní organizace (dále jen "podnik"), včetně jejich majetkových účastí na podnikání jiných právnických osob, jakož i podmínky převodu majetkových účastí státu na tomto podnikání, a to na československé nebo zahraniční právnické nebo fyzické osoby (dále jen "privatizace") – viz § 1 odst. 1 zákona. Podle § 2 tohoto zákona majetkem podniku pro účely tohoto zákona je souhrn věcí a finančních prostředků, ke kterým má podnik právo hospodaření nebo které jsou v jeho vlastnictví, jakož i souhrn práv, jiných majetkových hodnot a závazků podniku. Podle § 4 stejného zákona majetek nemůže být převáděn podle tohoto zákona ani tehdy, byl-li navržen nebo zařazen k převodu vlastnictví na jiné právnické nebo fyzické osoby podle zvláštních předpisů, dokud není rozhodnuto, že se podle těchto předpisů do seznamu provozních jednotek určených k převodu nezařazuje nebo že byl z tohoto seznamu vyloučen. Podle § 5 zákona č. 92/1991 Sb. převod majetku podle tohoto zákona se provádí podle schváleného privatizačního projektu podniku nebo podle schváleného privatizačního projektu majetkové účasti státu na podnikání. Podle § 6 odst. 1 tohoto zákona privatizační projekt podniku je souhrn ekonomických, technických, majetkových, časových a dalších údajů, který obsahuje a) označení podniku a vymezení majetku určeného k privatizaci podle tohoto projektu (dále jen "privatizovaný majetek"), b) údaje o tom, jakým způsobem stát privatizovaný majetek nabyt, d) ocenění privatizovaného majetku, h) při prodeji jeho způsob, stanovení ceny, platebních a dalších podmínek. Podle § 7 odst. 2 návrh privatizačního projektu podniku vypracovává zpravidla podnik, jehož se privatizace týká

Judikatura se pak ustálila v tom, že při privatizaci provedené podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění účinném do 13. srpna 1993, nebylo možno převést jiný státní majetek než ten, který byl vymezen v privatizačním projektu (viz *rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 6. 2008, sp. zn. 28 Cdo 1818/2008*). Pro veřejnou dražbu prováděnou při převezech majetku státu podle zákona č. 92/1991 Sb. bylo třeba, aby prodáváný privatizovaný majetek podle ustanovení § 14 odst. 1 zákona č. 92/1991 Sb. byl vymezen uvedením nemovitého majetku v seznamu draženého majetku. Nemovitosti, které v tomto seznamu uvedeny nebyly, nebyly předmětem veřejné dražby, i když to předpokládal schválený privatizační projekt (viz *rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 2852/2007*). Jestliže nemovitost nebyla ve schváleném privatizačním projektu či v jeho přílohách uvedena, nestala se součástí majetku určeného k privatizaci ve smyslu zákona č. 92/1991 Sb. a nemohla být tedy podle tohoto zákona převedena (viz *rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 3941/2016*).

V neposlední řadě odvolací soud připomíná, že při posouzení samostatnosti stavby je nutno přihlížet ke všem okolnostem věci, zejména zvyklostem v právním styku (*viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 10. 6. 2014 sp. zn. 28 Cdo 3895/2013 či ze dne 26. 4. 2016 sp. zn. 28 Cdo 4372/2014*). Ze všech okolností, které vyšly najevo, je zřejmé, že garáž nikdy nebyla určena ke společnému užívání s velkoprodejnou. Z provedeného dokazování rovněž vyplynulo, že cena draženého majetku společnosti Potraviny s.p. byla určena bez přihlédnutí k ceně garáže, což jsou další okolnosti svědčí ve prospěch právního závěru, že garáž nikdy nebyla součástí stavby velkoprodejny.

S ohledem to na, že bylo zjištěno, že objekt garáží nebyl vymezen v privatizačním projektu, že podzemní garáže nikdy nebyly majetkem společnosti Potraviny Praha, s.p. (ať už byly samostatnou věcí v právním slova smyslu anebo součástí obytného domu či pozemku, přičemž jednoznačný závěr není pro rozhodnutí soudu relevantní a výsledek sporu by nebyl jiný, ať by se jednalo o věc anebo jen součást obytného domu nebo pozemku), tak odvolací soud ve shodě se soudem prvního stupně uzavřel, že žalobci se vlastníky předmětných garáží příklepem v dražbě konané dne 9. 10. 1992 nestali. S ohledem na to, že žalobci netvrdili jiný způsob vzniku jejich vlastnického práva a jiné relevantní skutečnosti, na základě kterých by k podzemním garážím mohli nabyt vlastnické právo, ani nevyšly najevo, tak obvodní soud postupoval správně, pokud jejich žalobu na určení jejich (spolu)vlastnictví zamítl (výroky I., II.).

Pokud jde o zamítnutí dalších požadavků na určení, odvolací soud zcela odkazuje na napadené rozhodnutí, když žalobci s ohledem na to, že nejsou (spolu)vlastníky uvedených garáží, nemají ani naléhavý právní zájem na požadovaném určení. Pro úplnost odvolací soud uvádí, že se nemůže ztotožnit s právním hodnocením žalobců v tom smyslu, že podzemní garáž není jedním objektem (neboť soud vychází ze zjištění, že byly kolaudovány jako jediná stavba, jsou funkčně a provozně propojeny, je do nich jen společný vjezd/vstup, mají samostatné a společné účelové určení), existence dilatačních spár (byť viditelných) nemá za následek stavební oddělení jedné části garáží od druhých (zvláště tehdy, pokud by část garáží zůstala bez jakéhokoliv přístupu.

Odvolací soud proto podle § 219 o. s. ř. rozsudek soudu prvního stupně ve výrocích o věci samé (I. a II.) potvrdil – viz výrok I. tohoto rozsudku.

Soud prvního stupně v zásadě rozhodl správně i o nákladech řízení, neboť základní zásadou, která ovládá rozhodování o náhradě nákladů civilního sporného procesu, je zásada úspěchu ve věci, vyjádřená v § 142 odst. 1 o. s. ř. V této zásadě se promítá myšlenka, že ten, kdo důvodně bránil své subjektivní právo nebo právem chráněný zájem, by měl mít právo na náhradu nákladů, jež při této procesní činnosti účelně vynaložil, proti účastníku, jenž do jeho právní sféry bezdůvodně zasahoval. Je-li procesní strana úspěšná, měl by jí její odpůrce nahradit náklady, které přitom účelně vynaložila, neboť opak by byl v rozporu s ochrannou funkcí civilního práva procesního; tato zásada nutí žalobce, aby zodpovědně vážil, zda vůbec má v případném soudním řízení naději na úspěch, neboť v opačném případě by na něj dopadlo járho v podobě povinnosti finančního plnění k náhradě nákladů řízení. Samo vědomí tohoto "nebezpečí" přispívá k regulaci jinak (bohužel) rozšířeného puzení "žalovat kdekoho o kdecu". Odvolací soud ve shodě se soudem prvního stupně, dospěl k závěru, že zastoupení advokátem je s ohledem na okolnosti tohoto případu namístě a náklady s tím spojené je třeba považovat za účelně vynaložené s ohledem na naprostou ojedinělost předmětu tohoto řízení (což je odvolacímu soudu z vlastní činnosti známo) a právní složitost, když předmětem dokazování byly skutečnosti z 80. let minulého století a vykládány byly tehdy platné normy. Odvolací soud zohlednil též fakt, že předmětem řízení je majetek nejen velké hodnoty, ale zejména strategického významu z hlediska parkování v dané lokalitě, čímž žalovaný

(potažmo i vedlejší účastník) měl zvýšený zájem na výsledku tohoto řízení. Odvolací soud jen nesouhlasí s tarifní hodnotou, z níž při svých výpočtech vycházel obvodní soud, když s ohledem na to, že předmětem řízení je určení spoluvlastnického práva k nemovitosti (resp. součásti nemovitosti), je správné aplikovat ust. § 9 odst. 4 písm. b) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif v platném znění. Za tarifní hodnotu se tak považuje částka 50.000 Kč, a 1 úkon právní služby činí 3.100 Kč. Dále obvodní soud správně nezhodnotil, že jednání konané před ním dne 31. 5. 2017 trvalo déle než dvě hodiny a jedná se tak tedy o dva úkony právní služby.

Po přihlédnutí k těmto výhradám tak jsou náklady žalovaného 16.456 Kč tvořeny výdaji na zástupce za 4 úkony právní služby po 3.100 Kč včetně paušální náhrady hotových výdajů podle § 13 odst. 3 stejné vyhlášky ve výši 300 Kč ke každému z úkonů, vše zvýšeno o DPH 21 % (2.856 Kč) podle § 137 odst. 3 a § 151 odst. 2 o. s. ř. V případě vedlejšího účastníka se pak jedná o 3 úkony právní služby po 3.100 Kč včetně paušální náhrady hotových výdajů podle § 13 odst. 3 stejné vyhlášky ve výši 300 Kč ke každému z úkonů, vše zvýšeno o DPH 21 % (2.142 Kč) podle § 137 odst. 3 a § 151 odst. 2 o. s. ř.

O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto dle § 142 odst. 1 a § 224 odst. 1 o. s. ř., když zcela úspěšnému žalovanému v odvolacím řízení vznikly náklady za 1 úkon právní služby (účast na jednání odvolacího soudu) po 3.100 Kč podle § 9 odst. 4 písm. b) a § 7 vyhlášky č. 177/96 Sb., advokátní tarif, včetně paušální náhrady hotových výdajů podle § 13 odst. 3 stejné vyhlášky ve výši 300 Kč, vše zvýšeno o DPH 21 % (714 Kč) podle § 137 odst. 3 a § 151 odst. 2 o. s. ř. (výrok II.).

O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto dle § 142 odst. 1 a § 224 odst. 1 o. s. ř., když vedlejšímu účastníkovi na úspěšné straně v odvolacím řízení soud jako účelně vynaložený náklad přiznal náklady na právní zastoupení za 1 úkon právní služby (účast na jednání odvolacího soudu) po 3.100 Kč podle § 9 odst. 4 písm. b) a podle § 7 podle vyhlášky č. 177/96 Sb., advokátní tarif, včetně paušální náhrady hotových výdajů podle § 13 odst. 3 stejné vyhlášky za každý z uvedených úkonů právní služby, vše zvýšeno o DPH 21 % (714 Kč) podle § 137 odst. 3 a § 151 odst. 2 o. s. ř. (výrok II.). O lhůtě k plnění bylo rozhodnuto podle § 160 odst. 1 o. s. ř., o místě k plnění podle § 149 odst. 1 o. s. ř.

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku **j e** přípustné dovolání za podmínek stanovených v § 237 o. s. ř. Dovolání se podává do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu České republiky v Brně prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 3.

V Praze dne 15. února 2018

JUDr. Blanka K a p i t á n o v á v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Beata Szturcová

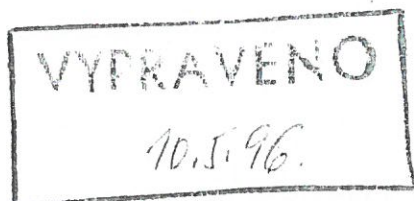
Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 05.03.2018 a vykonatelnosti dne 09.03.2018.
Připojení doložky provedla Hana Chladová dne 30.04.2018.

OBVODNÍ ÚŘAD PRAHA 3

SEIFERTOVA UL. 51 - PSČ 130 85, POŠTOVNÍ SCHRÁNKA 63

stavební odbor

KBV 7



OEM Obvodní úřad v Praze 3
Havlíčkovo nám. 9
Praha 3

Váš dopis značky/ze dne

Naše značka
Výst./1568/96/Ru

Praha

6.5.96
6.5.1996

Věc: kolaudace podzemních garáží Bezovka

Stavební odbor Obvodního úřadu v Praze 3 Vám zasílá vyjádření ke kolaudaci podzemních garáží Bezovka v Ondříčkově ulici :

Podzemní garážová stání byla součástí stavby KBV 1 - pro celou stavbu bylo vydáno jedno stavební povolení. Stavba podzemních garážových stání však byla kolaudována samostatně / dokončena později než bytové jednotky /. Podzemní garáž.stání jsou situována pod objekty A,B - domy Kubelíkova 60/733, Kubelíkova 62/725, Kubelíkova 64 čp.717 a Kubelíkova 66/703 - součástí KBV 1 jsou všechny objekty v ulici Ondříčkova, Kubelíkova. Kolaudační rozhodnutí vydáno dne 18.1.1985 pod čj. Výst./7054/84/Kot./viz kopie rozhodnutí v příloze/.

Příloha: kopie kolaud.rozhodnutí

Ing.Karel Urban
vedoucí stavebního odboru

Co: 1/ spisy KBV 1
2/ referent

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO VIDIMACI

Podle ověřovací knihy ÚMČ Praha 3
poř.č. vidimace 69/H/2016

tato úplná kopie obsahující 1 stranu
souhlasí doslovně s předloženou listinou, z níž byla pořízena,
a tato listina je prvopisem obsahujícím 1 stranu.

Listina, z níž je vidimovaná listina pořízena, neobsahuje viditelný



1985

**Odbor výstavby
Obvodního národního výboru v Praze 3**

Zn.: Výst/7054/84/Kot
Vyřizuje: Ing. Kotková

**B - 1
KEV I**

V Praze: 18.1.1985

Výstavba hl.m. Prahy - Výstavba sídlišť

V jímě 12
P r a h a 1

VYDÁVENO

28. 1. 1985

R o z l o u č e n í r o z h o d n u t í

Odbor výstavby ONV v Praze 3 vydal dne 31.5.1978 pod
č.j. Výst/1433/78/21/80 stavební povolení na stavbu KEV I - pře-
stavba Hlíškova, jehož součástí jsou objekty

- 1.001 - spodní stavba domu A
- 1.660 - stání u domu B.

Po přezkoumání Vašeho návrhu ze dne 10.12.1984 a na základě
výsledků ústního jednání spojeného s místním setřením, konaného
dne 10.1.1985 odbor výstavby ONV v Praze 3 podle ust. § 82 odst.1
zákonu č. 50/1976 Sb.

p o v o l u j e

užívání objektů 1.001 - spodní stavba domu A
1.660 - stání u domu B.

Popis objektů:

Objekt 1.001: monolitická část objektu zaujímá 3 podlaží pod
obytným objektem "A" /1.002/. Z východní strany k tomuto monolitu
přiléhá montovaný železobetonový skelet velkoprodejny, pod kterou
jsou v suterénu tohoto skeletu umístěna krytá stání pro 110 au-
tomobilů a 3 stání pro jiný menší druh vozidel. Dále jsou zde
umístěna veřejná WC. Provozně souvisí s dispozicí v monolitické
části a jsou součástí tohoto objektu. Objekt 1.001 dále provozně
souvisí s objektem 1.660.

Objekt 1.660: krytá stání jsou umístěna v severní části domu "B"
vnitrobloku "B". Tento objekt je jednopodlažním podzemním objektem
s pochází střechou se zatravněnými plochami. Provozně je objekt
zapojen na objekt 1.001. Objekt obsahuje stání pro 40 vozů a
strojovnu v duchotechniky.

Pro užívání stavby odbor výstavby ONV v Praze 3 stanoví podle ust. § 82 odst. 2 stavebního zákona a § 43 odst. 2 vyhl. č. 32/1976 Sb. tyto podmínky:

- 1/Do doby odstranění zdroje hluku vyvolávajícího vibrace v bytových jednotkách /šachta procházející domem "A"/ nesmí být používány garáže pod domem "A" /objekt 1.001/ pro výjezd a vjezd vozidel v době od 22.00 hod - 6.00 hod.
- 2/Do doby uvedení garáží do provozu musí budoucí uživatel OPBH 3 zajistit stálou obsluhu garáží vzhledem ke spínání VZP v době většího množství vjezdů a výjezdů.
- 3/Před uvedením garáží do provozu vypracuje budoucí uživatel OPBH 3 provozní řád, který předloží předem ke schválení OHS 3, OBH 3 a OV ONV 3.
- 4/Budoucí uživatel OPBH 3 zajistí pravidelné uklízení garáží čistícími mechanizmy, zajistí stálou obsluhu garáží a provoz veřejných WC.

Při místním šetření byly v provedení stavby zjištěny nedostatky, které musí být odstraněny v těchto lhůtách:

- 1/Opravit rozbité okno u vjezdové rampy - do 24.1.1985
- 2/Opravit malby ve vjezdech do garáží a vyklidit vstupy do WC - do 24.1.1985
- 3/Dekompletovat elektro v suterénu I v technickém podlaží - do 24.1.1985
- 4/V místě snížené podchodné výšky při vjezdu z Kubelíkovy ulice provést výstražné žluto-černé šrafování - do 24.1.1985
- 5/Upravit povrch výjezdu v chodníku v Ondříčkově ulici litým asfaltem do 24.1.1985
- 6/Uříznout zbytky armatur u obj. 1.660 - do 24.1.1985
- 7/Zprovoznit dveře nouzových východů z domu "B" - do 24.1.1985
- 8/Odstranit zdroj vibrací v obytném domě "A" a tím umožnit neomezený provoz garáží v obj. 1.001 - do 28.2.1985
- 9/Dokončit izolace ležatých rozvodů vody a tepla do 28.2.1985
- 10/Dokončit sádkování omítek a sádkování průrazů vzniklých při dodatečné instalaci ÚT ve schodišťovém prostoru - do 28.2.1985
- 11/Opravit podlahu v rozsochu cca 3m² v garážích 1.001 a cca 3m² na vjezdu - do 28.2.1985
- 12/Provést omítku vnějších stěn vjezdových ramp směrem do vnitrobloku
- 13/Osadit lištu u štítu z Kubelíkovy ulice - do 31.3.1985
- 14/Vyměnit novodurové kanalizační stoupačky v techn. podlaží za litinové - do 30.4.1985

- 15/Provést opačkování veškerých monolitických konstrukcí spodní stavby nad úrovní terénu - do 30.4.1985
- 16/Provést opatření k odstranění možnosti prosakování vody do veřejného prostřanství v podnoží domu "A" při havarijních stavech v technickém podlaží - do 30.6.1985
- 17/Jako vícepráci provést u vjezdu, výjezdu a vchodu pro pěší do garáží osazení mřížových vrat s mluvítkem, napojených na stálou obeluhu garáží - do 30.6.1985

O d ě r ě n ě m í

rozhodnutí o věci rozhodl předseda příslušného odboru

V provedeném řízení bylo zjištěno, že stavba je provedena podle dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení a že byly dodrženy podmínky stanovené ve stavebním povolení. Drobné odchylky jsou zachyceny ve výkresech skutečného provedení stavby, které investor předal OV OHV 3 a budoucím uživatelům.

P o u č e n í : Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů po jeho doručení k odboru výstavby MV hl.m. Prahy prostřednictvím odboru výstavby OHV v Praze 3.

Rozhodnutí nabylo právní moci
dnem: 16.2.1985

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3
Úřad městské části
Seltanova ul. 559/51, Praha 3

Vedoucí odboru výstavby
Ing. arch. Aloš Č i h a



rozdělovník:

- ✓ 1/VEMP-VS, IŽ 04, Řehořova 14, Praha 3
- /2/Konstruktiva, Mikuleckého 1308, Praha 4-Bráník
- ✓3/OPBH 3, Vinohradská 112, Praha 3
- ✓4/OPBH 3, PPD č.4, Olšanské nám.7, Praha 3
- 5/OES 3, sde
- ✓6/MIFO, Husinecká 15, Praha 3
- ✓7/CO-TB, Lupáčova 11, Praha 3
- ✓8/Středisko geodézie, Hybernská 10, Praha 1
- 9/OPBH 3, sde
- 10/referent
- 11/Plány č.p.ŽVVL/Žižkov



Znalecký ústav stavební s. r. o.

se sídlem Švábky 52/2, Praha 8 IČ 27588980

zapsaný v obch. rejstříku vedeným Městským soudem v Praze

v oddílu C, vložce č. 117323

e-mail: prijmeni.zus@gmail.com, tel./fax: +420266310973, ID f3nc9hm

Znalecký posudek č. 109/2017

ve věci:

**zodpovězení otázek k stavebně technickému
stavu č. p. 580 – Praha - Žižkov – velkoprodejna Bezovka**

Zadavatel: Městská část Praha 3 IČ , Odbor majetku
Havlíčkovu nám. 700/9, 130 85 Praha 3
objednávka č. :2016/2158/0MA-ONNM

Znalecký posudek zpracovali
(osoby, které mohou podat
vysvětlení)

Ing. Ladislav Bukovský

Spolupracovali:

David Wild

Počet listů posudku 25+27+16+8

Počet vyhotovení: 3 + 1 archiv

V Praze 19. 5.2017

Jednatel:

Ing. Jan Lukáš Bedrníček

Ochranný text dle ISO 16016

OBSAH:

1.	CÍL POSUDKU	3
2.	NÁLEZ	3
2.1	PODKLADY PŘEDANÉ ZADAVATELEM	3
2.2	PODKLADY UŽITÉ PRACOVNÍKY ZNALECKÉHO ÚSTAVU	5
2.3	ŠETŘENÍ A ČINNOST ZNALCŮ	10
2.4	NÁLEZ ZNALCE	11
2.5	Z PODKLADŮ.....	12
3.	POSUDEK	16
3.1	REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH SKUTEČNOSTÍ.....	17
3.2	ZÁVĚR - ODPOVĚDI NA OTÁZKY	21
	ZNALECKÁ DOLOŽKA	24

Přílohy:

Informace o pozemcích z KN

Informace o stavbách z KN

Fotografické přílohy

1. Cíl posudku

Cílem posudku je zodpovězení otázek ke stavebně technickému stavu budovy č.p. 580, k.ú. Žižkov, Praha 3 - velkoprodejna "Bezovka":

1) zda se jedná o stavebně i technicky jednu stavbu sestávající z objektů obytných budov č. pop. 703, 717, 725 a 733, ležících na pozemcích parc. č. 1435/1, 1435/2, 1435/3 a 1435/4, u objektu občanské vybavenosti č. pop. 580 - velkoprodejny „Bezovka“, ležící na pozemcích parc. č. 1437/3 a 1437/5, včetně podzemních garáží, ležících na pozemcích parc. č. 1443/1, 1443/3, 1437/2, 1437/3, 1437/5, 1435/1, 1435/2, 1435/3 a 1435/4, které vystupují nad úroveň terénu na pozemku parc. č. 1437/2 a 1443/1, a do kterých se vjíždí stavbou na pozemku parc. č. 1443/1, vše v k.ú. Žižkov. Všechny tyto stavby byly postaveny na základě jednoho stavebního povolení Zn. výst./1433/78/Z1/Še, ze dne 31.05.1978, jako stavba KBV 1, v bloku č. 80 - dům 80 A

2) zda velkoprodejna „Bezovka“ - objekt občanské vybavenosti č. pop. 580, v k.ú. Žižkov, je samostatnou stavbou?

3) zda velkoprodejna „Bezovka“ - objekt občanské vybavenosti č. pop. 580, v k.ú. Žižkov, lze oddělit jako samostatnou stavbu nezávislou na sousedních objektech

4) Zda může být velkoprodejna oddělena jako samostatná jednotka dle zákona č. 89/2012 Sb.

5) Může existovat v současné podobě část garáží pod velkoprodejnou Bezovka jako „součást velkoprodejny“ ?

2. Nález

2.1 Podklady předané zadavatelem

Objednatel předal k posouzení problému následující podklady

V elektronické podobě zaslala JUDr. Libuše Mikulecká e-mailem:

- [Z-1.] Dopis Pražská privatizační komise Pracovní skupina pro Prahu 3 Havlíčkovo nám. 9 130 00 Praha 3 č. j. 350/92 ze dne 24. 11. 1992 pro adresáta Středisko geodézie Praha Hybernská 10 Praha 1 ve věci Vydražená provozní jednotka včetně nemovitosti, opatřené razítkem Žižkov 310/93 pořad. číslo 21383 datum 26. 11. 1992, LV 88a 1909 14. 12. 92 (001.jpg 523 kB)
- [Z-1.1.] Okresní komise pro privatizaci „ veřejná dražba podle zákona č. 92/1991 Sb. potvrzení, kapitoly I. a II (001 (2).jpg 652 kB)
- [Z-1.2.] Vydražená cena ve výši 15.034.700,- ze dne 6. 11. 1992, kapitoly III. a IV. (001 (3).jpg 593 kB)
- [Z-2.] Strana 5 textu z posudku ČVUT v Praze, Kloknerova, Šolínova 7, 166 08 Praha 6 (001 (5).jpg 2300 kB)
- [Z-3.] Strana 6 textu z posudku ČVUT v Praze, Kloknerova, Šolínova 7, 166 08 Praha 6 (001 (6).jpg 2453 kB)
- [Z-4.] Strana 7 textu z posudku ČVUT v Praze, Kloknerova, Šolínova 7, 166 08 Praha 6 (001 (7).jpg 2497 kB)

- [Z-5.] Strana 8 textu z posudku ČVUT v Praze, Kloknerova, Šolínova 7, 166 08 Praha 6 (001 (8).jpg 2506 kB)
- [Z-6.] Strana 9 textu z posudku ČVUT v Praze, Kloknerova, Šolínova 7, 166 08 Praha 6 (001 (9).jpg 2367 kB)
- [Z-7.] PDF kopie přílohy č. 2 z podání 72731/2016, textu z posudku ČVUT v Praze, Kloknerova, Šolínova 7, 166 08 Praha 6 (20161214_125311.jpg 499 kB)
- [Z-8.] PDF kopie přílohy č. 2 z podání 72731/2016 strana 5 textu z posudku ČVUT v Praze, Kloknerova, Šolínova 7, 166 08 Praha 6 (20161214_125316.jpg 562 kB)
- [Z-9.] Dopis Pražská privatizační komise Pracovní skupina pro Prahu 3 Havlíčkovo nám. 9 130 00 Praha 3 č. j. 350/92 ze dne 24. 11. 1992 pro adresáta Středisko geodézie Praha Hybernská 10 Praha 1 ve věci Vydražená provozní jednotka včetně nemovitosti, opatřené razítkem Žižkov 310/93 pořad. číslo 21383 datum 26. 11. 1992, LV 88a 1909 14. 12. 92 (Albert privatizace 1.jpg 533 kB)
- [Z-10.] Okresní komise pro privatizaci „ veřejná dražba podle zákona č. 92/1991 Sb. potvrzení, kapitoly I. a II (Albert privatizace 2.jpg 658 kB)
- [Z-11.] Vydražená cena ve výši 15.034.700,- ze dne 6. 11. 1992, kapitoly III. a IV (Albert privatizace 3.jpg 608 kB)
- [Z-12.] Znalecký posudek č. 905/2016/1600J120 dodatek č. 1 Posouzení součástí stavby objektu č. p. 580, k. ú. Žižkov, Ondříčkova 580/39 Praha 3 – Žižkov, vypracoval Ing. Ivo Šimůnek CSc. datum vydání posudku 23. září 2016 (DSC00886.JPG 2348 kB)
- [Z-12.1.] PDF kopie přílohy č. 2 z podání 72731/2016, OBSAH textu z posudku ČVUT v Praze, Kloknerova, Šolínova 7, 166 08 Praha 6 (DSC00887.JPG 2314 kB)
- [Z-12.2.] PDF kopie přílohy č. 2 z podání 72731/2016 strana 3 textu z posudku ČVUT v Praze, Kloknerova, Šolínova 7, 166 08 Praha 6 (DSC00888.JPG 2299 kB)
- [Z-12.3.] PDF kopie přílohy č. 2 z podání 72731/2016 strana 6 textu z posudku ČVUT v Praze, Kloknerova, Šolínova 7, 166 08 Praha 6 (DSC00891.JPG 2261 kB)
- [Z-12.4.] PDF kopie přílohy č. 2 z podání 72731/2016 Závěr z posudku ČVUT v Praze, Kloknerova, Šolínova 7, 166 08 Praha 6 (DSC00892.JPG 2353 kB)
- [Z-12.5.] PDF kopie přílohy č. 2 z podání 72731/2016 strana 8 Znalecká doložka posudku ČVUT v Praze, Kloknerova, Šolínova 7, 166 08 Praha 6 (DSC00893.JPG 2389 kB)

V papírové podobě předala JUDr. Mikulecká při jednání:

- [Z-13.] v. č. ZI 06 Půdorys rozvodu vody Přestavba Žižkova ETAPA 1a KBV 1 B1-1-001 bytový dům A spodní stavba 1. podzemní podlaží datum 1/1978 zakázka číslo 0049-3201-02 vypracoval Ing. arch. Linhart Ing. Vízek J. Bořický paré 12 opatřené razítkem Odbor výstavby ONV v Praze 3 – kulaté modré razítko
- [Z-14.] v. č. E 1 elektro 1. nadzemní podlaží C1 B1 – 1.650 přestavba Žižkova ETAPA 1A – KBV1 zakázkové číslo 0049-3201-02 stupeň Ú.P. datum leden 1978 Ing. Svoboda, Ing. Tomek, Ing. Linhart, Ing. Vízek, Ing. Horažďovská, Ing. Šebesta paré 12, opatřené razítkem Odbor výstavby ONV v Praze 3 – kulaté modré razítko
- [Z-15.] v. č. ZI 16 2. nadzemní podlaží půdorys rozvodu vody Velkoprodejna objekt B1 – 1.650 Přestavba Žižkova Etapa 1a – KBV1 zakázka číslo 0049-3201-02

stupeň Ú. P. paré číslo 12 datum 1/1979 projektoval Ing. arch. N. Zachardová, K. Černá, Ing. arch. P. Linhart, J. Bořický, Ing. V. Vízek, opatřené razítkem Odbor výstavby ONV v Praze 3 – kulaté modré razítko

V papírové podobě předání při místním šetření od p. Krále – správce hromadných garáží v 1. PP:

- [Z-16.] Zpráva o revizi elektrického zařízení č. srpen /2012 objekt EI. Instalace garáží Praha 3 vykonané dne srpen 2012 revizní technik Jaroslav Kočař ev. č. 7790/7/11/R-EZ-E2/A (3 strany A4 – kopie)
- [Z-17.] Zápis o kontrole hasicích přístrojů garáže M. Č. Praha 3 číslo zápisu 2050 adresa objektu Ondříčkova 37B Praha zhotovitel kontroly HAPINES s. r. o. ze dne 23. 6. 2016 (1 strana A4 – kopie)
- [Z-18.] Zápis o údržbě a opravě hasicích přístrojů objednatel M. Č: Praha 4 adresa instalovaných HP Ondříčkova 37B Praha 3 zhotovitel HAPINES s. r. o. ze dne 7. 7. 2016
- [Z-19.] Zpráva o jednorocní kontrole provozuschopnosti zařízení pro zásobování požární vodou kontrolovaný objekt Kubelíkova 60 (Ondříčkova 37 A) Praha 2 kontrola provedena dne 11. října 2016 zhotovitel HAPINES s. r. o. (1 strana A4 – kopie)
- [Z-20.] Zkušební protokol o nastavení detektor ASECO ze dne 30. 9. 2016 umístění a výrobní číslo Kubelíkova 66 TS 315EC v. č. 1.310502259, 1.310502260, 1.310502255 provedl E a P spol. s.r.o. (1 strana A4 – kopie)
- [Z-21.] Zápis o revizi požární klapky objekt Ondříčkova 37a (Kubelíkova 60) typ PKTM -90 č. klapky 4765 ze dne 3. 10. 2016 provedl E a P spol. s. r. o.

2.2 Podklady užití pracovníky znaleckého ústavu

Pracovníci znaleckého ústavu v archivu Stavebního úřadu v Praze 3 pořídili kopie následujících dokladů:

- [Z-22.] Projektová dokumentace Přestavba Žižkova KVB 1 – Etapa 1a, B1 – 1.650 C1 VELKOPRODEJNA stupeň ÚP zpracoval SURPMO PRAHA 1 Celetná 10 STŘEDISKO 101 datum LEDEN 1978 zak. č. 0049-3201-02 ověřená razítkem Odbor výstavby ONV v Praze 3
- [Z-22.1.] Technická zpráva B 1 -80.04 akce Přestavba Žižkova etapa 1.a – KBV1 část C1, leden 1978 vypracoval Ing. P. Charvát, zak. č. 0049-3201-02 SURPMO PRAHA 1
- [Z-22.2.] Technická zpráva přestavba Žižkova 1a – KBV Objekt B1-1650 Velkoprodejna vnitřní zařízení, vypracoval Jan Svoboda SURPMO PRAHA 1
- [Z-22.3.] Technická zpráva k technologické části – Přestavba Žižkova KBV 1 – úvodní projekt Objekt B1 – 1.650 Velkoprodejna – předávací stanice
- [Z-22.4.] v. č. 5 profese A OK svislé řezy B1 – 1.650 leden 1978 SURPMO
- [Z-22.5.] v. č. 6 profese A ŘEZ B – B, B1 – 1.650, B1 – 1.001 leden 1978 SURPMO
- [Z-22.6.] v. č. 10 profese A ŘEZ B1 -1.001, B1 - 1.650, B1 – 1.002 část C1 Etapa 1a – KBV 1 SURPMO
- [Z-22.7.] v. č. 04 profese Z1 1. nadzemní podlaží půdorys kanalizace objekt B1-1.650

leden 1978 SURPMO

- [Z-22.8.] v. č. 3 profese PO 1. nadzemní podlaží B1 – 80 - 04 datum 7/1977 SURPMO
- [Z-22.9.] v. č. 4 profese PO 2. nadzemní podlaží B1 – 80 - 04 datum 7/1977 SURPMO
- [Z-23.] Spis označený KVB 1 Kubelíkova ulice a Ondříčkova ulice obsahující samostatně uložené stavební výkresy – fragmenty projektové dokumentace Přestavba Žižkova etapa I. a – KVB 1 část C1 objekt B1 datum leden 1978 SURPMO paré č. 12
- [Z-23.1.] Technická zpráva B1 – 1.001 Přestavba Žižkova etapa I.a – KBV 1 část C1, leden 1978 vypracoval Ing. P. Linhart SURPMO PRAHA
- [Z-23.2.] v. č. 1 profese A, 1. podlaží bytový dům A C1 vrchní stavba B1 -1.002 datum leden 1978 SURPMO
- [Z-23.3.] v. č. 2 profese A, 2. podlaží – technické bytový dům A vrchní stavba B1 – 1.002 datum 1/1978 SURPMO
- [Z-23.4.] v. č. 3 profese A, 3 podlaží bytový dům A vrchní stavba B1 – 1.002 datum 1/1978 SURPMO
- [Z-23.5.] v. č. 6 profese A, 8 podlaží bytový dům A vrchní stavba B1 – 1.002 datum 1/1978 SURPMO
- [Z-23.6.] v. č. 9 profese A, podélný řez B1-1.001, B1-1.002 SURPMO
- [Z-23.7.] v. č. 10 profese A, ŘEZ B1-1.001, B1-1.650, B1-1.002 SURPMO
- [Z-23.8.] v. č. 12 profese A Řez rampami B1-1001 bytový dům spodní stavba, datum leden 1978 SURPMO
- [Z-23.9.] v. č. bez čísla profese A celkový pohled jižní Etapa 1a – KBV 1 část C1 SURPMO
- [Z-23.10.] v. č. bez čísla profese A celkový pohled severní Etapa 1a – KBV 1 část C1 SURPMO
- [Z-23.11.] v. č. bez čísla profese A celkový pohled východní Etapa 1a – KBV 1 část C1 SURPMO
- [Z-23.12.] v. č. bez čísla profese A B1-80.01 pohled západní Etapa 1a – KBV 1 část C1 SURPMO
- [Z-23.13.] v. č. 9 profese A celkový pohled východní Etapa 1a – KBV 1 část C1 SURPMO
- [Z-23.14.] v. č. bez čísla profese A, 1. podzemní podlaží bytový dům A spodní stavba B1-1.001 SURPMO
- [Z-23.15.] v. č. 3 profese ST, 1. PP statika bytový dům A – spodní stavba B1-1.001 SURPMO
- [Z-23.16.] v. č. 1 profese E, 1. nadzemní podlaží B1-1.650 elektroinstalace SURPMO
- [Z-23.17.] v. č. 6 profese E 3,4,5, podlaží elektroinstalace SURPMO
- [Z-23.18.] v. č. 7 profese E, 6,7,9,10,11 podlaží elektroinstalace SURPMO
- [Z-23.19.] v. č. 9 profese E ustupující podlaží B1-1002 elektroinstalace SURPMO
- [Z-23.20.] v. č. 06 profese ZI, 1. podzemní podlaží SURPMO
- [Z-23.21.] v. č. 2 profese PO, 1. PP B 1 – 1.001 datum říjen 1978 SURPMO
- [Z-23.22.] v. č. bez čísla Technická situace část architektonická akce Přestavba Žižkova I.a ETAPA – KBV -1 datum 7/1976 Státní ústav pro rekonstrukci památkových měst a objektů v Praze, zak. č. 0049-3200-01, paré č. 2
- [Z-24.] Oznámení o zahájení stavebního řízení podle §61, zak. č. 50/176 Sb. ze dne 6. 5. 1978 D – 3 asanace odd. přestavby č. j. Výst./1433/78/Z1/Chl. ing. Zlesák vydal Obvodní národní výbor Odbor výstavby

- [Z-25.] Stavební povolení na stavbu KBV 1 I. etapy přestavby západní části Praha 3 – Žižkov ze dne 31. 5. 1978 č. j. Výst./1433/78/ZI/Še vydal Obvodní národní výbor v Praze 3 Odbor výstavby (ručně dopsaná poznámka KONNCEPT)
- [Z-26.] Kolaudační rozhodnutí bytový dům A ze dne 24. 7. 1981 č. j. Výst./3767/61/Ko vydal Obvodní národní výbor Odbor výstavby
- [Z-27.] Kolaudační rozhodnutí a povolení užívání stavby KBV1 ze dne 10. 3. 1983 č. j. Výst./172/83/Kot. vydal Obvodní národní výbor v Praze 3 Odbor výstavby
- [Z-28.] Kolaudační souhlas stavby „I. etapa Žižkova – KBV1 – objekt 285/1650 – velkoprodejna – KBV 1 – Žižkov“ vydal Obvodní národní výbor v Praze 3 Odbor výstavby
- [Z-29.] Kolaudační rozhodnutí obj. č. 1.711 – Veřejné prostranství u velkoprodejny v rámci stavby KVB 1 – přestavba Žižkova ze dne 17. 7. 1984 č. j. Výst./3701/84/Ko “ vydal Obvodní národní výbor v Praze 3 Odbor výstavby
- [Z-30.] Kolaudační rozhodnutí objektů 1.001 – spodní stavba domu A, objektu 1.600 – stání u domu B. ze dne 18. 1. 1985 č. j. Výst./7054/84/Kot vydal Obvodní národní výbor v Praze 3 Odbor výstavby
- [Z-31.] Výzva – prodejna potravin Bezovka ze dne 4. 3. 1986 č. j. Výst./859/86/Mo/Št vydal Obvodní národní výbor v Praze 3 Odbor výstavby
- [Z-32.] Projektová dokumentace Úprava kanceláří stupeň Ondříčkova 39/560 Praha 3 Projekt zpracovala CITADELA DESIGN datum 04/1993 zak. č. 9312 paré číslo 3 ověřena Stavebním odborem č. j. 2134/93/Ru ze dne 11. 6. 1993
- [Z-32.1.] v. č. 3 přízemí nový stav, datum 04/1993 CITADELA DESIGN
- [Z-32.2.] v. č. 5 patro nový stav, datum 04/1993 CITADELA DESIGN
- [Z-33.] Rozhodnutí – stavební povolení na rekonstrukci kanceláří v objektu prodejny Bezovka v Praze 3 Ondříčkova 39/580 ze dne 11. 6. 1993 č. j. Výst./2134/93Ru vydal Obvodní Úřad Praha 3 stavební odbor
- [Z-34.] Kolaudace ve věci kolaudace rekonstrukce kanceláří v objektu prodejny Bezovka ze dne 29. 4. 1994 č. j. Výst./1594/94 vydal Obvodní Úřad Praha 3 stavební odbor
- [Z-35.] Kolaudační – výzva ve věci rozhodnutí nově zřízených kanceláří a sociálního zařízení vybudovaných v původních prostorách kanceláří a učeben učňovského střediska v 1. patře prodejny Bezovka Ondříčkova 39/580 ze dne 12. 5. 1994 č. j. Výst. 1594/95/Ru
- [Z-36.] Kolaudační rozhodnutí nově zřízených kanceláří a sociálního zařízení vybudovaných v původních prostorách kanceláří a učeben učňovského střediska v 1. patře prodejny Bezovka Ondříčkova 39/580 ze dne 18. 5. 1994 č. j. Výst./1594/94 vydal Obvodní úřad Praha 3
- [Z-37.] Dopis Odbor evidence majetku Praha 3 ze dne 24. 4. 1996 pro adresáta Stavební odbor Praha 3 ve věci Pro dořešení majetkoprávních poměrů k podzemním garážím.
- [Z-38.] Dopis Obvodní úřad Praha 3 č. j. Výst./1568/96/Ru ze dne 6. 5. 1996 pro adresáta OEM Obvodní úřad V Praze 3 ve věci kolaudace podzemních garáží Bezovka
- [Z-39.] Projektová dokumentace Prodejna JULIUS MEINL BEZOVKA úprava prodejny část stavební + technologie stupeň ke stavebnímu povolení zpracoval Level Praha s. r. o. datum květen 1999 zak. č. 91 93 38 paré č. 7, ověřena Stavebním odborem č. j. OS/2895/99 ze dne 30. 7. 1999
- [Z-39.1.] Technická zpráva požární ochrany Jullius Meinl s.r.o. Prodejna potravin

Julius Meinl Praha s. r. o. „Bezovka“ Ondříčkova 39 Praha 3 Žižkov
rekonstrukce prodejny potravin, projektant LEVEL PRAHA s. r. o. Ing. M.
Majáková, datum 4/1999

- [Z-39.2.] Průvodní a souhrnná, technická zpráva tak. č. 91 93 38 stupeň projekt pro stavební povolení, Úprava prodejny projektant LEVEL Praha s. r. o.
- [Z-39.3.] v.č. 1 půdorys prodejny 1. NP datum květen 1999 zak. č. 91 93 38
- [Z-40.] Rozhodnutí o přerušení stavebního řízení a výzva k doplnění žádosti č. j. 18711/99/OS/2022/Kot ze dne 25. 5. 1999 vydal Obvodní úřad Praha 3
- [Z-41.] Oznámení o zahájení stavebního řízení a pozvání k ústnímu jednání - stavební úpravy v provozovně Julius Meinl – Bezovka č. j. OS/2895/99/Kot/z ze dne 19. 7. 1999 vydal Obvodní úřad Praha 3 Odbor stavební
- [Z-42.] tavební povolení na stavbu stavební úpravy v části přízemí provozovny JULIUS MEINL – Bezovka v č. p. 580 k. ú. Žižkov Praha 3 ulice Ondříčkova 37 spočívající v dispozičních změnách k rozšíření prodejní plochy č. j. OS/2895/99 Kat ze dne 30. 7. 1999 vydal Obvodní úřad Praha 3
- [Z-43.] Oznámení o zahájení kolaudačního řízení a pozvání k ústnímu jednání stavební úpravy v prodejně JULIUS MEINL - Bezovka, Ondříčkova 37, Praha 3 - Žižkov. č. j. 27945/99/OS/3098/Kw/z ze dne 16. 8. 1999 vydal Obvodní úřad Praha 3 Odbor stavební
- [Z-44.] Kolaudační rozhodnutí na užívání rozšířené prodejní plochy a úprav v zázemí prodejny J.Meinl- Bezovka v části v přízemí domu v Praze 3- Žiž., Ondříčkově 37/580. č. j. 27945/99/OS/3098/Kw ze dne 25. 8. 1999 vydal Obvodní úřad Praha 3 Stavební odbor
- [Z-45.] Dopis Městská část Praha 3 č. j. OV/05/3232/vá ze dne 10. 8. 2005 pro adresáta Julius Meinl a. s., Štěpán Miloslav, S. I. D. a. s. ve věci Potvrzení o existenci stavby – vyjádření k doložce nabytí právní moci kolaudační rozhodnutí stavba „KVB 1 – přestavba Žižkova – velkoprodejna na bloku 80 na rohu ulice Ondříčkova a Táboritská v Praze 3 – Žižkově“
- [Z-46.] Dopis ARCHPLANE ze dne 12. 3. 2008 pro adresáta Úřad městské části Praha 3 Odbor výstavby ve věci Žádost o vydání stavebního povolení.
- [Z-47.] Projektová dokumentace 769 ALBERT BEZOVKA Projektová dokumentace pro stavební povolení stupeň DSP zpracoval Arch. Design project a. s. datum 03/2008 zak. č. B-07-001-310 ověřena razítkem ČKAIT 0401243 Ing. Jan Nejedlý autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ověřena Stavebním úřadem Praha 3 dne 7. 4. 2008 č. j. OÚ/809/08/KIR
- [Z-47.1.] B-07-001-310.100.S B1.1.000 100.00 výkres Situace název stavby 1230-769 Albert Praha Ondříčkova So 100 – supermarket B2.1. Architektonicko stavební část datum 03/2008 číslo zakázky B-07-001-310 vypracoval Ing. Miroslav Tůma, genárl. projektant Arch. Design project a. s
- [Z-47.2.] B-07-001-310.100.S B.1.1.000 000.00 část B.1.1 Souhrnná zpráva, situace, název stavby 769 Albert Bezovka SO 100 Supermarket datum 03/2008 č. zakázky B-07-001-310 vypracoval Ing. Miroslav Tůma, genárl. projektant Arch. Design project a. s
- [Z-47.3.] B-07-001-310.100.S B4.1.100 000.00 část B.4.1 Požárně bezpečnostní řešení název stavby 769 Albert Bezovka SO:100 Supermarket část B4.1. datum 03/2008 č. zakázky B-07-001-310 vypracoval Ing. Pavel Makovec
- [Z-47.4.] B -07-001-310.100.S B2.1.000 000.00 Architektonicko stavební část název stavby 769 Albert Bezovka SO:100 Supermarket část B2.1 datum 03/2008 č. zakázky B-07-001-310 vypracoval Ing. Miroslav Tůma, obsahující:

- B-07-001-310.100.S B2.1.100 Technická zpráva název stavby 769 Albert Bezovka SO:100 Supermarket část B.2.1. datum 03/2008 č. zakázky B-07-001-310 vypracoval Ing. Miroslav Tůma
- [Z-47.4.1.] B-07-001-310.100.S B2.1.100 002.00 Skladby konstrukcí název stavby 769 Albert Bezovka SO: 100 Supermarket, datum 03/2008 č. zakázky B-07-001-310 vypracoval Ing. Miroslav Tůma
- [Z-47.4.2.] v. č. B-07-001-310.101.S B2.1.200 101.00 Půdorys 1. NP stávající stav název stavby 1230-769 Albert Praha Ondříčkova Bezovka, datum 03/2008 vypracoval Ing. Miroslav Tůma
- [Z-47.4.3.] v. č. B-07-001-310.100.S. B2.1.200 103.00 Řezy AA, B-B stávající stav název stavby 1230-769 Albert Praha Ondříčkova Bezovka, datum 03/2008 vypracoval Ing. Miroslav Tůma
- [Z-47.4.4.] v. č. B-07-001-310.100.S B2.1..200 104.00 Pohledy stávající stav název stavby 1230-769 Albert Praha Ondříčkova Bezovka, datum 03/2008 vypracoval Ing. Miroslav Tůma
- [Z-47.4.5.] v. č. B-07-001-310.100.S B2.1.200 105.00 Půdorys 1. NP návrhový stav název stavby 1230-769 Albert Praha Ondříčkova Bezovka, datum 03/2008 vypracoval Ing. Miroslav Tůma
- [Z-47.4.6.] v. č. B -07-001-310.100.S B2.1.200 108.00 Pohledy návrhový stav název stavby 1230-769 Albert Praha Ondříčkova Bezovka, datum 03/2008 vypracoval Ing. Miroslav Tůma
- [Z-47.4.7.] v. č. B-07-001-310.100.S B2.1.200 107.00 Řezy A-A, B-B, návrhový stav název stavby 1230-769 Albert Praha Ondříčkova Bezovka, datum 03/2008 vypracoval Ing. Miroslav Tůma
- [Z-47.4.8.] v. č. B-07-001-310.100.S B2.1.200 109.00 Půdorys 1. NP bourací práce název stavby 1230-769 Albert Praha Ondříčkova Bezovka, datum 03/2008 vypracoval Ing. Miroslav Tůma
- [Z-47.5.] B-07-001-310.100.S B3.1.100 000.00 STATIKA název stavby 769 Albert Bezovka SO: 100 – Supermarket část B.1.1 datum 03/2008 č. zakázky B-07-001-310 vypracoval Ing. Libor Kavalec, opatřené razítkem ČKAIT 100416 AI Ing. Libor Kavalec obsahující:
- [Z-47.5.1.] B-07-001-310.100.S B3.1.100 001.00 Technická zpráva název stavby 769 Albert Bezovka SO:100- Supermarket datum 03/2008 vypracoval Ing. Libor Kavalec opatřené razítkem ČKAIT 100416 AI Ing. Libor Kavalec
- [Z-48.] v. č. B-07-001-310.100. S B3.1.100 100.00 Otvor v ŽB stěně název stavby 769 Albert Bezovka SO:100 - Supermarket datum 03/2008 vypracoval Ing. Libor Kavalec opatřené razítkem ČKAIT 100416 AI Ing. Libor Kavalec
- [Z-49.] Stavební povolení Stavební úpravy spojené s modernizací 769. supermarketu ALBERT PRAHA včetně jeho provozního zázemí a změny vstupu (z ul. Táboritské), v 1.NP objektu občanské vybavenosti č. p. 580, ul. Ondříčkova č. 39, Praha 3, k. ú. Žižkov, parc. č.1437/3 a 1437/5, ze dne 7. 4. 2008 č. j. OV/809/08/Kir vydala Městské část Praha 3 Odbor výstavby
- [Z-50.] Dopis ARCHPLANE ze dne 28 4. 2008 pro adresáta Úřad městské části Praha 3 Odbor výstavby ve věci Žádost o vydání kolaudačního souhlasu
- [Z-51.] Oznámení termínu závěrečné kontrolní prohlídky a pozvání k ústnímu jednání spojenému s místním šetřením č. j. OV/1342/08/Kir – ozn ze dne 12. 5. 2008
- [Z-52.] Kolaudační souhlas č. j. OV/1342/08/Kir ze dne 2. 6. 2008 Městská část Praha 2 Odbor výstavby

- [Z-53.] Dopis Městská část Praha 3 Odbor majetku č. j. OMA/244/2016 ze dne 20. 7. 2016 pro adresáta Úřad městské části Praha 3 Archiv stavebního úřadu ve věci SOUHLAS.
- [Z-54.] SDĚLENÍ K VAŠÍ ŽÁDOSTI O POTVRZENÍ EXISTENCE JEDNÉ STAVBY č. j. UMCP3 091666/2016 ze dne 26. 10. 2016 Městská část Praha 3 Odbor výstavby

Pracovníci znaleckého ústavu užili následující podklady:

- [1.] Zákon č. 40/1964 Občanský zákoník
- [2.] Zákon č. 50/1976 Sb. stavební zákon
- [3.] Vyhláška 85/1976 Sb. o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu
- [4.] Vyhláška hlavního města Prahy č. 5/1979 o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze
- [5.] Zákon č. 344/1992 Sb. katastrální zákon
- [6.] Zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů. {970901-}
- [7.] Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) v platném znění
- [8.] Zákon č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze v platném znění
- [9.] Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů
- [10.] Zákon č. 326/2000 Sb. o způsobu označování ulic a ostatních veřejných prostranství
- [11.] Zákon č. 256/2013 Sb. katastrální zákon v platném znění
- [12.] Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území
- [13.] Zákon č. 503/2006 Sb. o podrobnější úpravě územního řízení v platném znění
- [14.] Informace GFŘ uplatňování zákona o DPH u nemovitých věcí po 1. 1. 2015 Č. j. 6717/15/7000-20116-101206 Generální finanční ředitelství

2.3 Šetření a činnost znalců

Šetření na místě samém se uskutečnilo 8.1.2017.

Šetření v archivu stavebního úřadu se uskutečnilo 31.1.2017.

Situace, zdroj:



Budovy jsou specifikovány v přílohách

2.4 Nález znalce

Šetřením znalec zjistil:

1. PP garáže na parc. č. 1443/1, 1443/3, 1435/1, 1435/2, 1435/3, 1435/4, 1437/3, 1437/2, 1437/5
 - vjezd z ul. Kubelíkova na parc. č. 1443/1, jedná se o jediný vjezd
 - vstup z domu č. p. 717 na parc. č. 1435/3 a z č. p. 725 na parc. č. 1435/3, který je uzavřen mříží
 - nouzový východ na parc. č. 1437/2 na JV straně jednokřídlými dveřmi
 - vzduchotechnické zařízení zajišťující větrání garáží jako celku se nachází v prostoru č. p. 717 na parc. č. 1435/3 a č. p. 1435/2 na parc. č. 1435/2
 - požární hydranty umístěné v garážích v části na parc. č. 1437/3 a 1437/2 jsou napájeny z přípojky na parc. č. 1435/4 v domě č. p. 703
 - ve styku parc. č. 1435/1, 1435/2, 1435/3, 1435/4 1437/3, 1437/2 je v 1. PP viditelná dilatační spára, resp. poruchy omítek související s nejvyšší pravděpodobností s dilatačními pohyby

1. NP se zaměřením na styk parc. č. 1435/1, 1435/2, 1435/3, 1435/4, 1437/3, 1437/2
 - ve styku parc. č. 1435/1, 1435/2, 1435/3, 1435/4 a 1437/3, v 1. NP je jakýsi sokl na straně domů č. p. 733, 725, 717 a 703 tedy na straně průchodu (a s nejvyšší pravděpodobností na parc. č. 1435/1, 1435/2, 1435/3, 1435/4 a 1437/3), a na něm je pevné zasklení stěny prodejny č. p. 580, a navazující plná stěna, tedy obvodová stěna této prodejny s nejvyšší pravděpodobností hraničící s jistotou na sousedních domech promítnutím východního svislého pláště č. p. 733 směrem do 1. NP
 - přístřešek u nakládací rampy na J. straně č. p. 580 je podepřen na V stěně č. p. 703 stejně jako nadpraží vrat a vrata.

2.5 Z podkladů

Posuzované nemovitosti se nachází v bloku č. 80, který tvoří část I. etapy přestavby západní části Praha 3 – Žižkova s označení „KBV 1“, na kterou bylo vydané 31.5.1978 jedno stavební povolení Zn. Výst./1433/78/Z1/Še. Detail bloku č. 80 je uveden na dále uvedeném obrázku



Detail z Technické situace - blok č. 80, SÚRPM 07/1976

Popis rozsahu stavby ze stavebního povolení:

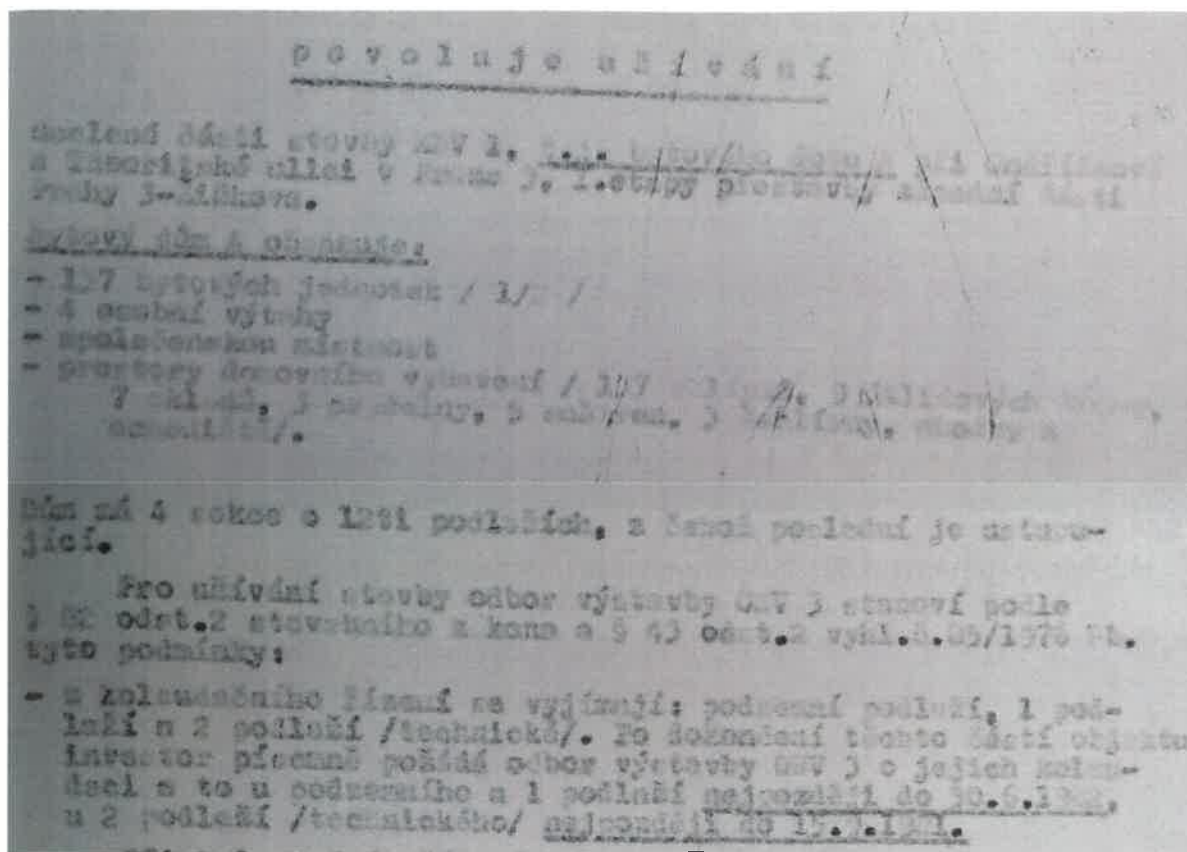
V bloku č. 80 budou umístěny 3 bytové domy a to :
 - dům 80 A se 137 b.j. a domovní tech. vybaveností ve 4 sekcích o 11 nadz. podl. s předseznamovaným dvoupodlažním objektem velkoprodějny potravin. Podnož těchto dvou objektů bude tvořit jedno podzemní podlaží garáží s celkovým počtem 111 stání.

- dům 80 B s 87 b.j. a domovní technickou vybaveností ve 3 nadz. podl. a jedné sekci o 7 nadz. podl. a jednom podlaží s garážemi o 12 stáních. Ve střešním prostoru bude umístěno 14 ateliérů.
- dům 80 C s 36 b.j. a domovní tech. vybaveností ve 4 sekcích o 8 nadz. podl. a jednom podlaží podzemním s garážemi o 14 stáních.
- V bloku č. 84 bude umístěn bytový dům o 156 b.j. a domovní tech. vybaveností v 5 sekcích o 8 nadz. podl. a jedné sekci o 7 nadz. podl. Ve střešním prostoru bude umístěno 20 ateliérů. Ze stavby KBV 1 byla vyčleněna lávka přes Nákladovou ul., která dle rozhodnutí koordinační komise pro přestavbu Žižkova ze dne 24.4.1978 bude zahrnuta do stavby U-5 hromadné garáže.
- V bloku č. 87 budou řešeny pavilonové jesle pro 70 dětí. Hospodářský pavilon /1 podl. a 1 b.j./ bude umístěn na nejnižší úrovni v jižní části bloku při Chelčického ul., odkud bude řešen i přístup a příjezd. Nad HP na vyšší úrovni terénu budou umístěny 2 dvopodl. pavilony pro děti spojené s HP krátkou podzemní chodbou. Přístup k pavilonům bude ze severní strany. Pozemek jeslí zahrnuje i prostor zahrady č.parc. 1774.
- Ze stavby KBV 1 byl vypuštěn objekt B1 - 3.008, rekonstrukce domu SKN čp. 45, č.parc.1773.
- V bloku č.88 budou provedeny pouze sadové úpravy.

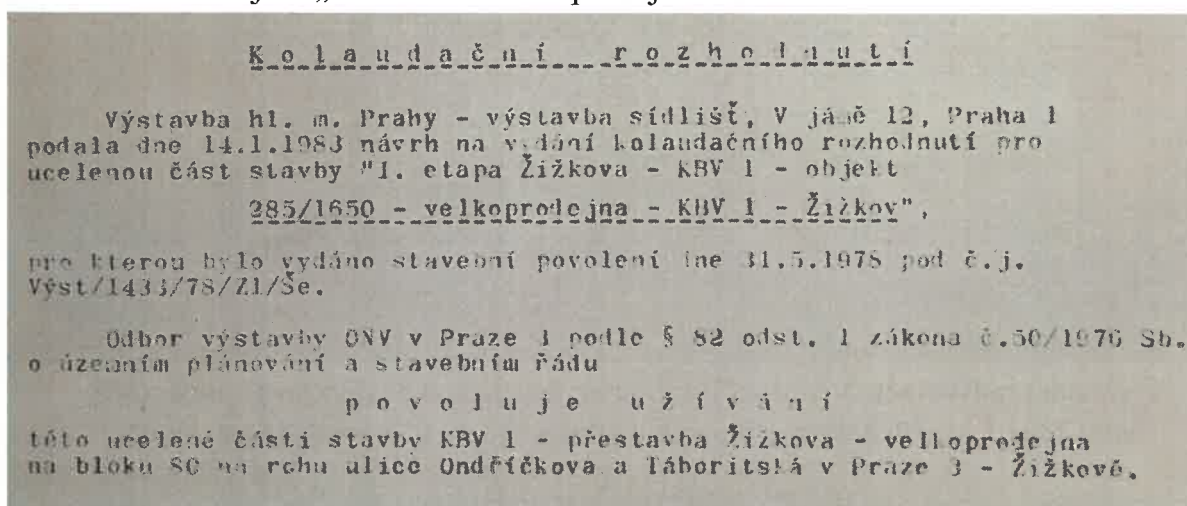
Součástí stavby jsou dále tyto společné inž. objekty a provozní soubory :

- kanalizace : Js 400 ul. Chelčického, Js 800 ul. Ondříčkova, Js 300 podél domu 80 B, Js.300 pro blok 87.
- vodovodní řad : Js 300 ul. Ondříčkova, Js 150 a 300 ul. Chelčického a Lupáčova, Js 150 ul. Kubelíkova, Js 150 bl.87
- NTL plynovod : Js 150 a Js 200 kolem bl.80, Js300 a Js 200 ul. Ondříčkova, Js 200 ul. Lupáčova.
- STL plynovod : Js 150 a Js 200 pro K8, Js 100 pro K9, Js 80 pro bl. 87 + dodání a osazení kontrolních měřicích vývodů.
- silnoproud : kabely 22 kV pro TS 4-2,4-3,4-11 ; kabely 22kV pro TS 4-10; kabely 22kV pro TS 4-7,4-6.
- slaboproud : vnější tel. síť, vnější kabel. rozvod DR, televizní kabel. rozvod, podpvrch. kabelovod mezi komor. 1-2,3-6; podpvrch. kabelovod mezi komor.7-10; podpvrch. kabelovod mezi komor. 10-17

Kolaudačním rozhodnutím Zn. Výst./3767/81/Ko vydaným dne 24.7.1981 – pro bytový dům „A“ bylo povoleno užívání bytových domů (sekcí) v bloku A



Samostatně bylo vydáno Kolaudační rozhodnutí Zn. Výst./172/83/Kot vydané dne 10.3.1983 - objekt „285/1650 – velkoprodejna - KBV 1 - Žižkov“



Stavba obsahuje :

V prvním nadzemním podlaží prodejní prostory lahůdek a samoobsluhy, chladírny, sklady, WC pro personál, výměňkovou stanici a další provozní prostory. Druhé nadzemní podlaží je spojeno s prvním ocelovým dvouramenným schodištěm a obsahuje šatny a umývárny zaměstnanců a učňů, aranžovnu se skladem, údržbářskou dílnu, učebnu učňů, kanceláře, kabinet, strojovnu vzduchotechniky a úklidové komory. Vstup do objektu je z pasáže pod obytným domem 80 A nebo z krytého prostoru zásobování v Ondříčkově ulici. Konstrukci tvoří montovaný skelet, vodorovnou konstrukci nad prostorem samoobsluhy tvoří ocelová příhradová konstrukce osazená na železobetonových sloupech. Opláštění objektu je provedeno pláštěm FEAL.

Samostatně bylo vydáno Kolaudační rozhodnutí č.j. Výst./3701/84/Ko vydané dne 17.7.1984 - objekt „1.711 – veřejné prostranství u velkoprodejny

Kolaudační rozhodnutí

Odbor výstavby ONV v Praze 3 vydal dne 31.5.1978 pod č. j. 1433/78/Z1/Še
stavební povolení na Přestavba Žižkova - KBV 1 v Praze 3

Po přezkoumání Vašeho návrhu ze dne 17.7.20.6.1984 a na základě výsledku ústního jednání spojeného s místním šetřením, konaného dne 17.7.1984, OV ONV v Praze 3 podle ust. § 82 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb.

povoluje

užívání obj.č. 1.711- Veřejné prostranství u velkoprodejny
v rámci stavby KBV 1-Přestavba Žižkova.

Objekt obsahuje prostranství východně od velkoprodejny,
kteřé tvoří vlastní střechnu podzemních garáží u obj.A a troje-
úhelníkovou plochu s kamen.dlažbou mezi prodejnou a Táboritskou ul.

Pro užívání stavby odbor výstavby ONV v Praze 3 stanoví podle § 82 odst. 2 stavebního zákona

Samostatně bylo vydáno Kolaudační rozhodnutí Zn. Výst./7054/84/Kot (objekty „1.001 – spodní stavba domu A“ a „1.660 – stání u domu B“) vydané dne 18.1.1985 tedy pro podzemní garáže

K o l a u d a č n í r o z h o d n u t í

Obor výstavby ONV v Praze 3 vydal dne 31.5.1978 pod
č.j. Vyj./1433/78/21/Še stavební povolení na stavbu KBV 1 - Pře-
stavba šikova, jehož součástí jsou objekty

- 1.001 - spodní stavba domu A
- 1.660 - stání u domu B.

Je přezkoumání Vašeho návrhu ze dne 10.12.1984 a na základě
výsledku ústního jednání spojeného s místním šetřením, konaného
dne 10.1.1985 obor výstavby ONV v Praze 3 podle ust. § 82 odst.1
zákonu č. 50/1976 Sb.

p o v o l u j e

užívání objektů 1.001 - spodní stavba domu A
1.660 - stání u domu B.

Popis objektů:

Objekt 1.001: monolitická část objektu zaujímá 3 podlaží pod
obytným objektem "A" /1.002/. Z východní strany k tomuto monolitu
přiléhá montovaný železobetonový skelet velkoprodejny, pod kterou
je v antéru tohoto skeletu umístěna krytá stání pro 110 au-
tomobilů a 3 stání pro jiný menší druh vozidel. Tělo jsou vše
umístěna veřejná WC. Provozně souvisí s dispozicí v monolitické
části a jsou součástí tohoto objektu. Objekt 1.001 dále provozně
souvisí s objektem 1.660.

Objekt 1.660: krytá stání jsou umístěna v severní části domu "B"
v interbloku "B". Tento objekt je jednopodlažním podzemním objektem
s pochůzní střechou se zatravněnými plochami. Provozně je objekt
nepojen na objekt 1.001. Objekt obsahuje stání pro 40 vozů a
stejnou vzduchotechniku.

3. Posudek

Předkládaný posudek zásadně respektuje všechna závazná ustanovení platných
právních předpisů (na rozdíl od jiných výkladů).

Znalec při hodnocení předmětného objektu vycházel z podkladů poskytnutých
objednatel, ze skutečností zjištěných při šetření, z požadavků uvedených ve
vyhlášce o obecných technických požadavcích pro výstavbu č. 83/1976 Sb., z
obecných funkčních požadavků (možnost ohrožení zdraví a bezpečnosti osob a
vlastností ovlivňujících řádné a nerušené užívání stavby po dobu její předpokládané
životnosti) a z hlediska požadavků dalších platných právních předpisů.

Znalec si vyhrazuje právo na korekci závěrů, pokud budou zjištěny další
podstatné skutečnosti, které nebyly známy při zpracování tohoto posudku.

Časové rozlišení použitých podkladů dle. § 119 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, dle je uvedeno „Dojde-li během provádění stavby ke změně českých technických norem nebo jiných technických předpisů, podle nichž byla zpracována dokumentace nebo projektová dokumentace, posuzuje se stavba podle technických norem nebo jiných technických předpisů, které platily v době, kdy byla dokumentace nebo projektová dokumentace zpracována“.

3.1 Rekapitulace zjištěných skutečností

Popis stavby domu 80A

Stavba domu 80A dle vydaného stavebního povolení a projektové dokumentace zahrnuje následující objekty:

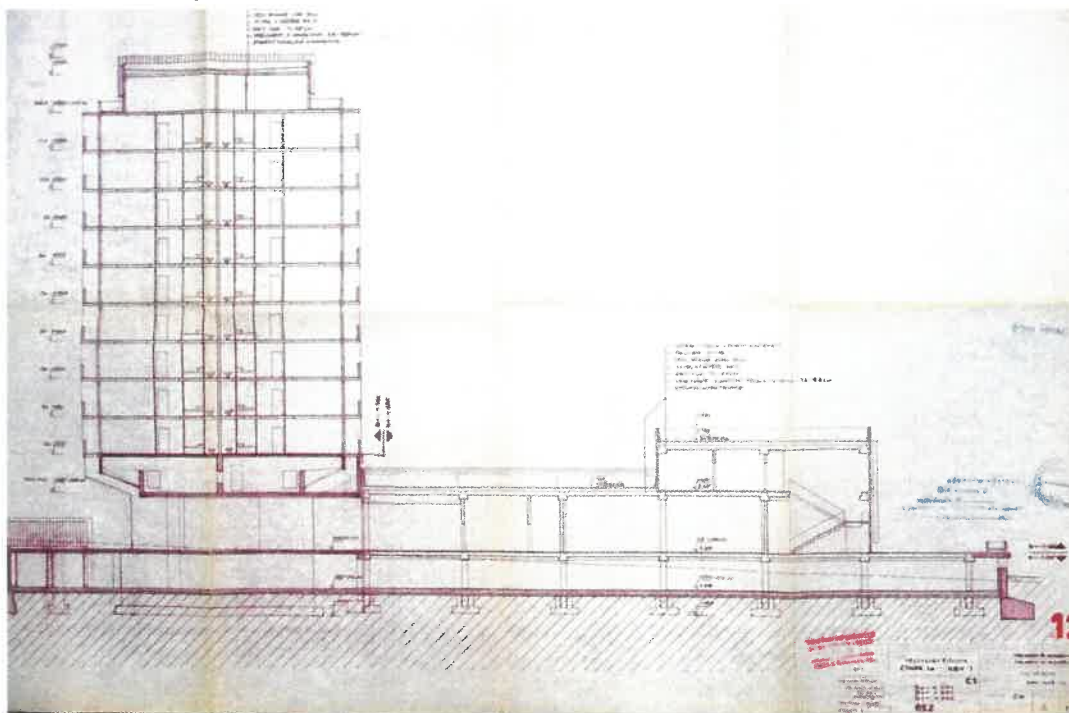
1.001 – spodní stavba pod domy A a B (garáže)

1.002 – bytový dům A

1.650 – velkoprodejna potravin

Dům se z hlediska tvaru a vzhledu zachoval v zásadě původním stavu, během let byly prováděny pouze stavební úpravy uvnitř velkoprodejny potravin (v r. 1999 pro prodejnu Julius Meinl, v r. 2008 pro prodejnu Albert) a dále stavební úpravy a opravy v objektu garáží.

Podélný řez.



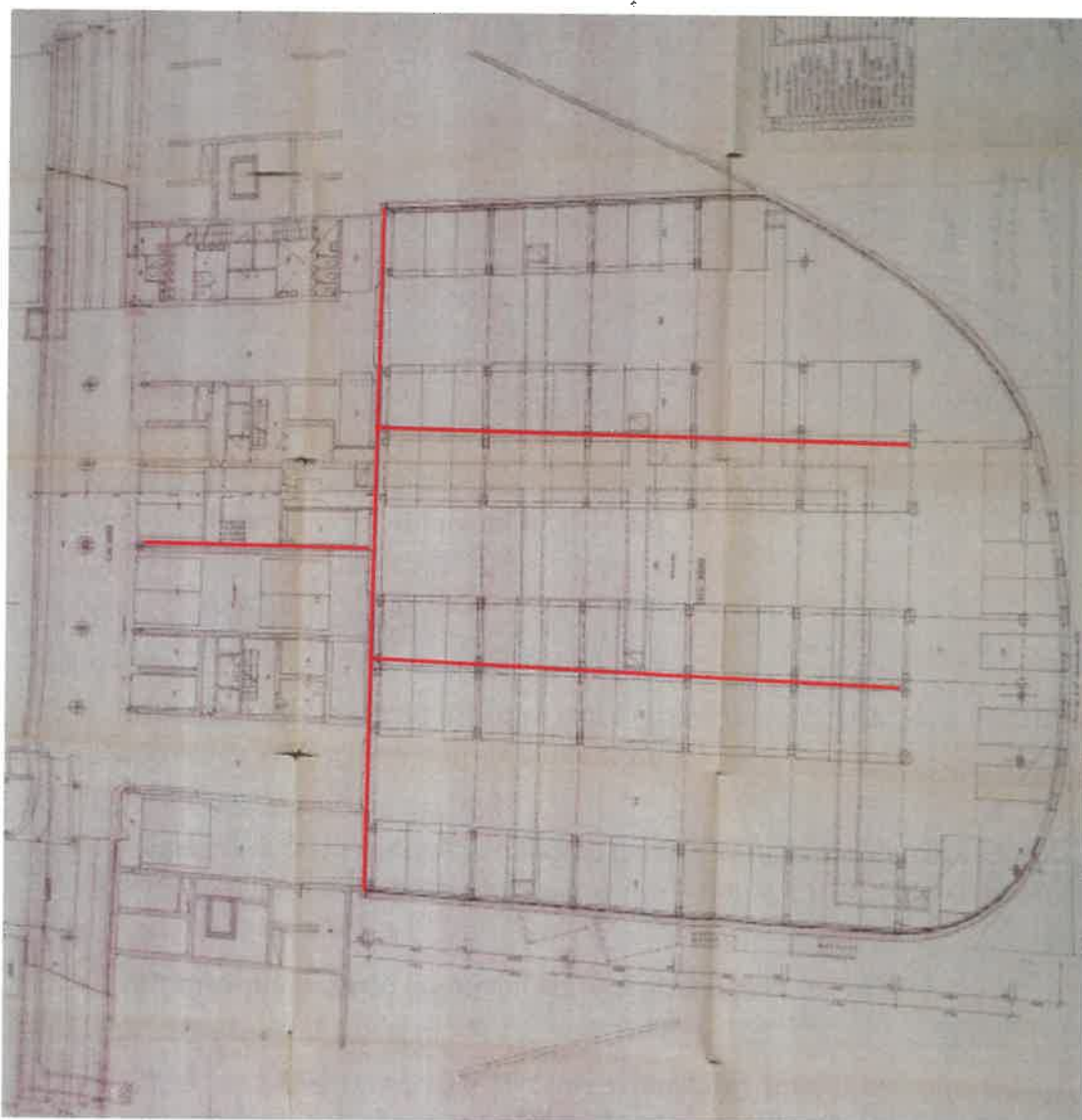
Spodní stavba domu „80A“ – objekt č. 1.001 (garáže)

Jedná se o jednopodlažní podzemní objekt č. 1.001, který slouží jako hromadné garáže. Vstupu a vjezd a výjezd je z ulice Kubelíkova na pozemku parc. č. 1443/1. Další 2

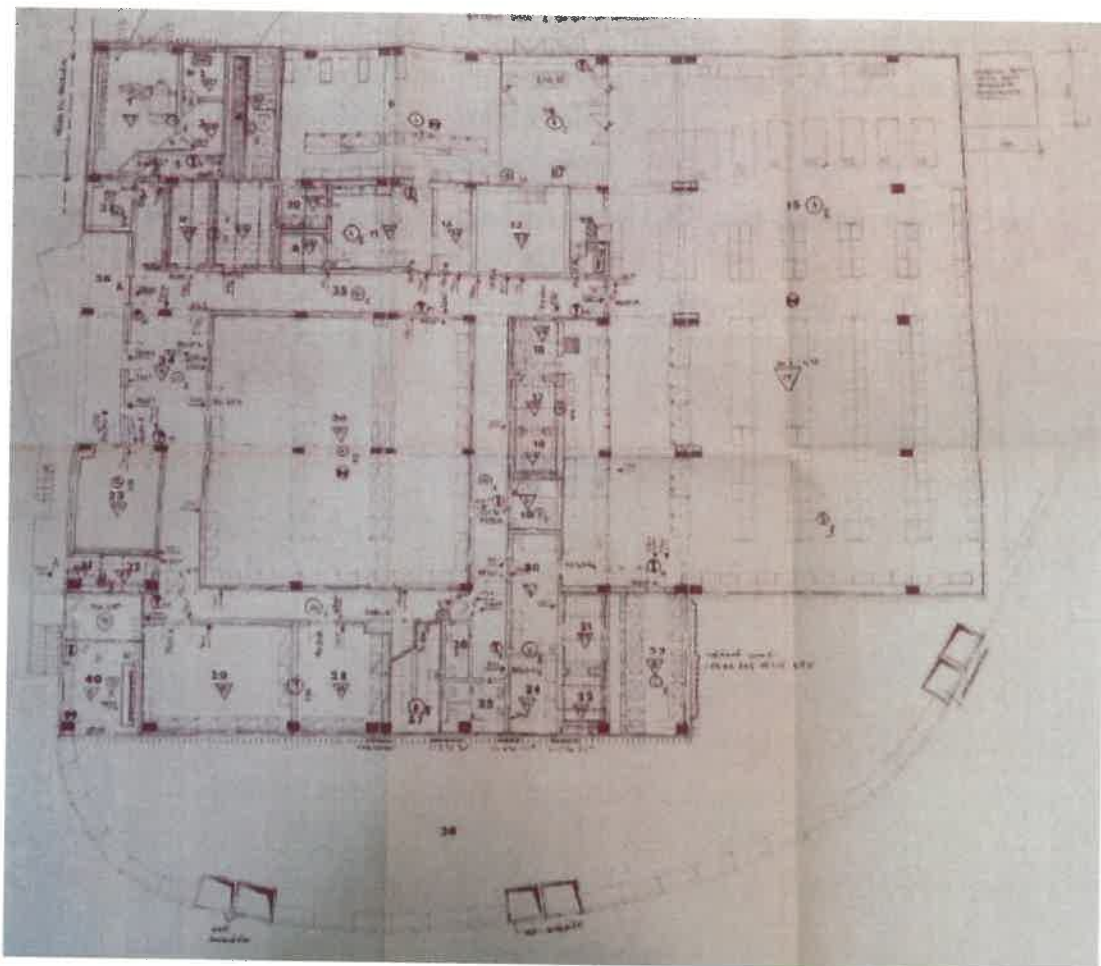
vstupy do objektu garáží jsou z hlavního schodiště středních sekcí bytového domu, tj. z č.p. 725 a č.p. 717 a vstup pod terasou u velkoprodejny.

Jedná se o samostatný objekt (funkční celek) na pozemcích 1443/1 1443/3, 1435/1, 1435/2, 1435/3, 1435/4, 1437/2, 1437/3 a 1437/5 nezávislý na výše uložených budovách.

Vodorovné a svislé nosné konstrukce objektu jsou v západní části pod bytovým domem z monolitického betonu, ve východní části pod prodejnou z montovaného železobetonového skeletu. Objekt je rozdělen celkem na 5 dilatačních celků, a to 1 dilatační spárou v příčném směru mezi objekty 1.001 a 1.650, resp. 1.002 a 1.660, 1 dilatační spárou v podélném směru mezi č.p. 717 a č.p. 725 a dvěma dilatačními spárami v podélném směru v rámci konstrukce skeletu objektu č. 1.001.



půdorys 1. PP prodejny s dilatačními spárami
červeně vyznačené zjištěné dilatační spáry



půdorys 1. NP prodejny s dilatačními spárami.

Technická zařízení v garážích:

Vodovod

- přípojka vody vede do místnosti na J straně parc. č. 1435/4, a je dále rozveden zavěšeným potrubím po 1. PP a výše

Elektroinstalace

- Objekt č. 1.001 (garáže) je napojen na elektroinstalaci do rozvaděče s elektroměrem u hl. schodiště vedoucího z domu č.p. 725 do suterénu

Plyn

- přípojka plynu vede do místnosti na J straně parc. č. 1435/4

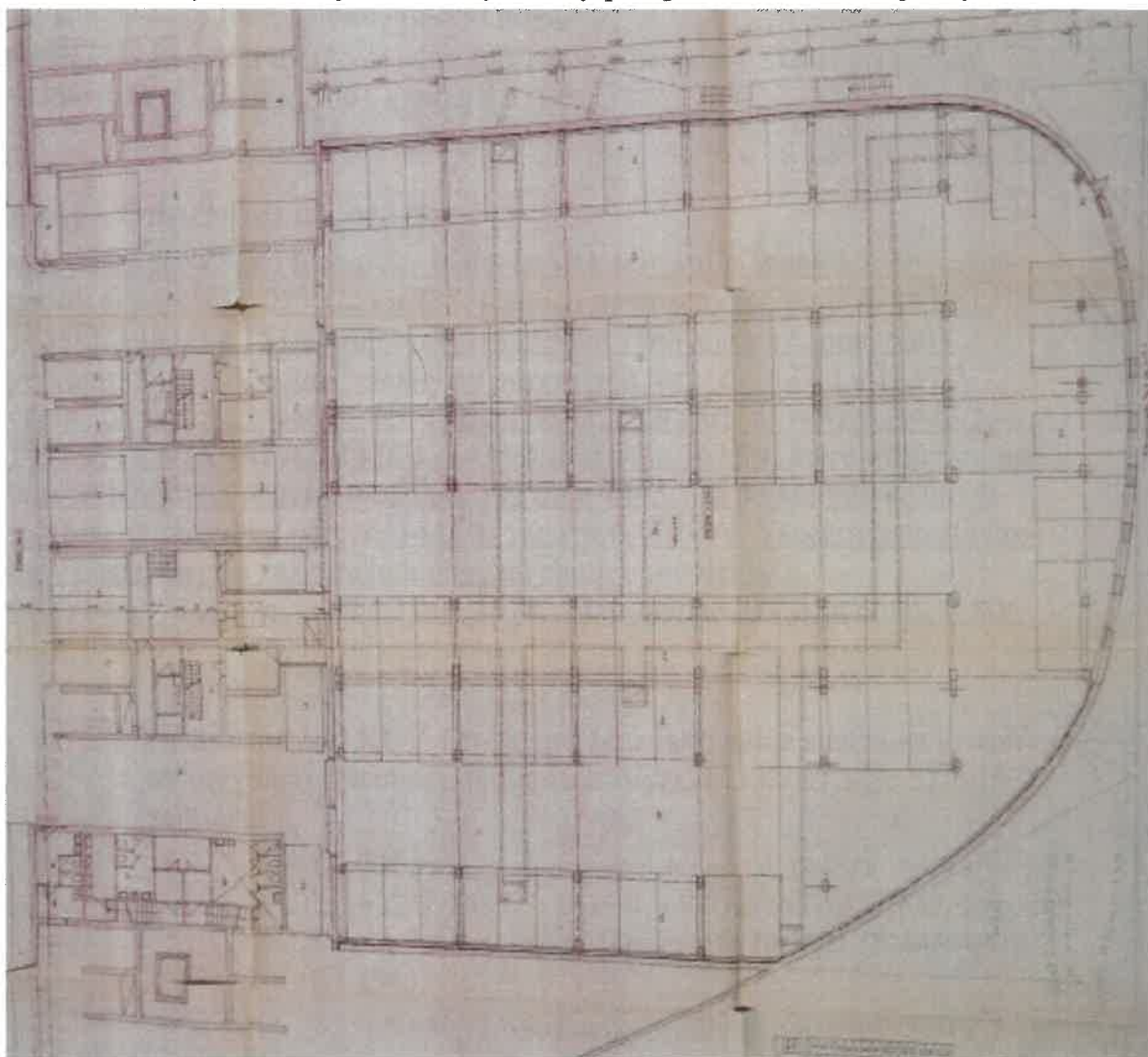
Požárně bezpečnostní zařízení

- Objekt č. 1.001 (garáže) nyní tvoří samostatný prostorově ohraničený požární úsek s východy v SZ části do ul. Kubelíkova, v JV části nouzovým východem do ulice Ondříčkova a ve střední části do domu č.p. 717 a 725
- v garážích jsou 4 hydranty napájené z přípojky na parc. č. 1435/4

- 1 ks ionizační čidlo výskytu kouře a tlačítko nouze umístěným ve střední části garáže, obojí napojené přes technologii EZS na pult centrálního dispečinku garáží Prahy 3

Vzduchotechnická zařízení – větrání garáží

- strojovna větrání garáží je umístěna v 1.PP pod domem č.p. 725 a zajišťuje centrální větrání garáží
- rozvody vzduchu jsou vedeny kanály pod podlahami ze strojovny



Bytový dům „80A“ – objekt č. 1.002 (č. p. 703, 717, 725 a 733)

Jedná se o 11podlažní objekt postavený na podzemním objektu 1.001, zkolaudovaný na základě kolaudačního rozhodnutí v r. 1981. 1.NP slouží jako vstupy do domu a veřejná pasáž, 2. NP slouží jako technické podlaží, ve 3. až 11. NP jsou byty, nad 11.NP jsou střešní nástavby výtahových šachet. 1. PP a podnož včetně technického podlaží je z monolitické železobetonové konstrukce, Ostatní nadzemní podlaží jsou z montovaných železobetonových panelů.

Bytový dům (objekt č. 1.002) je zároveň provozně propojen s podzemním objektem 1.001 dvěma schodišti ze středních sekcí bytového domu, z č.p. 725 a č.p. 717 a výtahovými šachtami též ze středních sekcí bytového domu, z č.p. 725 a č.p.

717, přičemž přímý vstup do výtahu je umožněn z 1.PP pouze do č.p. 717, vstup do výtahu č.p. 725 je zabezpečený mříží.

Prodejna potravin – objekt č. 1.650 (č.p. 580)

Jedná se o dvoupodlažní objekt postavený na podzemním objektu 1.001, zkolaudovaný na základě kolaudačního rozhodnutí v r. 1983. Z hlediska funkce nejsou tyto objekty propojené a funkčně závislé. V současné době slouží 1. NP jako prodejna Albert, 2.NP jako administrativní prostory.

Nosnou konstrukci tohoto objektu tvoří železobetonový skelet propojený s nosnou konstrukcí objektu 1.001 garáže v 1. PP.

3.2 Závěr - Odpovědi na otázky

1) zda se jedná o stavebně i technicky jednu stavbu sestávající z objektů obytných budov č. pop. 703, 717, 725 a 733, ležících na pozemcích parc. č. 1435/1, 1435/2, 1435/3 a 1435/4, u objektu občanské vybavenosti č. pop. 580 - velkoprodejny „Bezovka“, ležící na pozemcích parc. č. 1437/3 a 1437/5, včetně podzemních garáží, ležících na pozemcích parc. č. 1443/1, 1443/3, 1437/2, 1437/3, 1437/5, 1435/1, 1435/2, 1435/3 a 1435/4, které vystupují nad úroveň terénu na pozemku parc. č. 1437/2 a 1443/1, a do kterých se vjíždí stavbou na pozemku parc. č. 1443/1, vše v k.ú. Žižkov. Všechny tyto stavby byly postaveny na základě jednoho stavebního povolení Zn. výst./1433/78/Z1/Še, ze dne 31.05.1978, jako stavba KBV 1, v bloku č. 80 - dům 80 A

Předmětná část KBV 1 byla navržena jako jedna stavba na kterou bylo vydáno stavební povolení Zn. Výst./1433/78/Z1/Še 31.5.1978, zejména:

- objekt 1.001 garáže na pozemcích parc. č. 1443/1 1443/3, 1435/1, 1435/2, 1435/3, 1435/4, 1437/2, 1437/3 a 1437/5 spodní stavba domu A kolaudovaný jako garáže Zn. Výst./7054/84/Kot dne 18.1.1985
- objekt 258/1650 (1.650) velkoprodejna potravin - KBV 1 - Žižkov na pozemcích parc. č. 1437/3 a 1437/5 kolaudovaný Zn. Výst./172/83/Kot dne 10.3.1983
- objekt 1.711 veřejné prostranství u velkoprodejny .j. Výst./3701/84/Ko ze dne 17.7.1984
- objekt bytový dům 80A (1.002) se 137 bytových jednotek kolaudovaný Zn. Výst./3767/81/Ko dne 24.7.1981 na parc. č. 1535/1, 1535/2, 1535/3 a 1535/4

Z hlediska stavebně technického se jedná o jednu stavbu i když tato má různé konstrukční uspořádání, tato skutečnost vyplývá ze stavebního povolení.

Skutečnost, že stavba byla dělena na stavební objekty a postupně kolaudována, nebrání skutečnosti, že se jedná o jednu stavbu.

Bytové domy č. p. 703, 717, 725 a 733, ležících na pozemcích parc. č. 1435/1, 1435/2, 1435/3 a 1435/4, u objektu občanské vybavenosti č. p. 580 - velkoprodejny „Bezovka“, ležící na pozemcích parc. č. 1437/3 a 1437/5, včetně podzemních garáží, ležících na pozemcích parc. č. 1443/1, 1443/3, 1437/2, 1437/3, 1437/5, 1435/1, 1435/2, 1435/3 a 1435/4, které vystupují nad úroveň terénu na pozemku parc. č. 1437/2 a 1443/1, a do kterých se vjíždí stavbou na pozemku parc. č. 1443/1, vše v k.ú. Žižkov tvoří následující různé budovy a z hlediska stavebně technické jsou jednou a funkčně neoddělitelnou stavbou

2) zda velkoprodejna „Bezovka“ - objekt občanské vybavenosti č. pop. 580, v k.ú. Žižkov, je samostatnou stavbou?

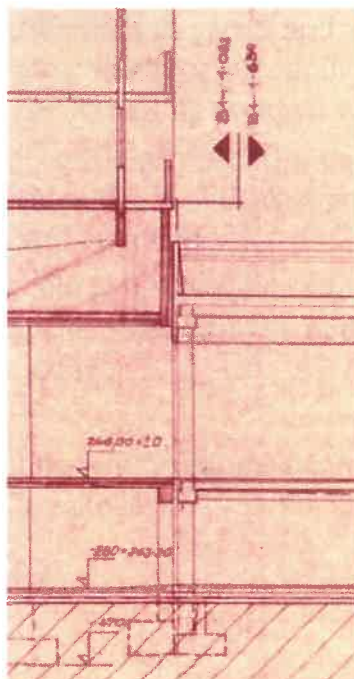
Velkoprodejna potravin nyní nazývaná „Bezovka“ byla stavebně povolena jako součást stavby KVB 1 jako objekt 258/1650 (1.650) jako velkoprodejna potravin - KBV 1 - Žižkov na pozemních parc. č. 1437/3 a 1437/5 a koulaudovaná jako objekt stavby Zn. Výst./172/83/Kot dne 10.3.1983.

Předmětná velkoprodejna je částí stavby (objektem) stavby KBV I.

3) zda velkoprodejna „Bezovka“ - objekt občanské vybavenosti č. pop. 580, v k.ú. Žižkov, lze oddělit jako samostatnou stavbu nezávislou na sousedních objektech

Velkoprodejna není samostatnou stavbou z následujících důvodů:

- velkoprodejna byla kolaudována jako část stavby (objekt 258/1650 (1.650)), tedy prokazatelně nikoliv jako samostatná stavba,
- velkoprodejna je funkčně součástí jedné stavby a na dalších částech této stavby je i závislá (kanalizační odpady, přívod vody),
- řez styku obytných domů velkoprodejny prokazuje, že obvodová stěna prodejny směrem průchodu je pod bytovými domy je za dilatační spárou (směrem pod bytovými domy) a zároveň v prostoru zastavěné plochy č.p. 33, 725, 717 a 703 a zároveň tento řez prokazuje návrh i existenci obvodové stěny na zastavěné ploše sousedních budov.



- pro stavbu prodejny č.p. 580 nelze ani určit zastavěnou plochu, protože část zastavěné plochy je společná se sousedícími obytnými domy, resp. budova prodejny se z části nachází v ploše půdorysu sousedících obytných domů

4) Zda může být velkoprodejna oddělena jako samostatná jednotka dle zákona č. 89/2012 Sb.

Velkoprodejnu (č. p. 580) lze oddělit jako samostatnou jednotku v rámci stavby.

5) Může existovat v současné podobě část garáží pod velkoprodejnou Bezovka jako „součást velkoprodejny“ ?

Část garáží pod velkoprodejnou Bezovka nemůže existovat pouze po oddělení pod velkoprodejnou jako samostatné garáže z následujících důvodů:

- stavba garáží byla kolaudována jako jeden nedělený prostor v 1. NP, a jako taková je plně funkční,
- v případě oddělení garáží pouze v prostoru půdorysu pod č. p. 580, by musely být provedeny stavební úpravy a rekolaudace stavby,
- část garáží v ploše č. p. 580 nemá příjezd ani vchod a ani únikový východ,
- oddělením by se zrušila část garáží na parc. č. 1437/2, pro které by byl zrušen příjezd i přístup kromě nouzového přístupu vrátky a též by bylo zrušeno nouzové větrání

- oddělením a zrušením části garáží pod velkoprodejnou č. p. 580 by se porušily podmínky původního stavebního povolení i kolaudace stavby KBV I na dopravu v klidu
- celé garáže jsou závislé na požárním vodovodu, přívod je ze současných garáží pod č. p. 703, část pod č. p. 580 nemá samostatný požární vodovod
- garáže pod č. p. 580 jsou závislé na nuceném větrání, jsou zásobovány vzduchem ze strojovny pod č.p. 725, oddělením by zanikly jako garáže

Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku v souladu s ustanovením § 127a zákona 99/1963 Sb. Občanského soudního řádu ve znění pozdějších předpisů.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán znaleckým ústavem zapsaným Ministerstvem spravedlnosti České republiky dne 19.10.2011 č.j. 277/2010-OD-ZN do seznamu znaleckých ústavů v oddílu I. pro znalecké činnosti:

Ekonomika

S rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- ceny a odhady nemovitostí (včetně nadpovrchových a podpovrchových součástí, ekologických zátěží, rozpočtování a práv spojených s nemovitostmi).

Projektování

S rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- projektování.

Stavebnictví

S rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- průzkum a diagnostika pozemních a inženýrských staveb
- poruchy staveb
- inspekce staveb
- diagnostika a analýza poruch stavebních izolací a tepelné ochrany staveb, statika stavebních konstrukcí.

Technické obory (různé)

S rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- hodnocení výrobků pro stavby
- diagnostika a poruchy technologie pozemních staveb

Znalečné a náhradu nákladů účtuje podle připojeného vyúčtování na základě dokladů evidovaných pod číslem posudku.

Protokoly o šetřeních a další doklady jsou uloženy v archivu ústavu.

Ing. Ladislav Bukovský





MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

Odbor výstavby

Sídlo: Havlíčkovo nám. 700/9, 130 85 Praha 3

Pracoviště: Seifertova 51, 130 59 Praha 3

Archiv: D – 580 - Ž

Spis. Značka: S UMCP3 091666/2016/2

Značka: OV/1693/16/Tě

Číslo jednací: UMCP3 091666/2016

V Praze dne: 26. 10. 2016

Vyřizuje: Ing. Václav Tětek

Tel.: 222 116 559

E-mail: vaclavt@praha3.cz

SDĚLENÍ K VAŠÍ ŽÁDOSTI O POTVRZENÍ EXISTENCE JEDNÉ STAVBY

Úřad Městské části Praha 3, odbor výstavby, vám k vaší žádosti sděluje následující:

Na základě šetření v dokumentaci uložené v archivu zdejšího stavebního úřadu byly dohledány dokumenty, na základě kterých potvrzujeme, že obytné domy č.p. 703, 717, 725 a 733 na pozemcích č. parc.1435/1, 1435/2, 1435/3 a 1435/4, objekt občanské vybavenosti č.p. 580 – „Bezovka“ na pozemcích č. parc.1437/3 a 1437/5, podzemní garáže pod těmito objekty a pod pozemkem č. parc.1443/3, které vystupují na nad úroveň terénu na pozemku č. parc.1437/2 a do kterých se vjíždí stavbou na pozemku č. parc. 1443/1, vše v kat. území Žižkov, byly postaveny na základě jednoho stavebního povolení Zn. Výst./1433/78/Z1/Še ze dne 31. 05. 1978, jsou ze stavebního hlediska jednou stavbou.

Ve výše citovaném stavebním povolení se jedná o dům 80A se 137 bytovými jednotkami a domovní technickou vybaveností ve 4 sekcích o 11 nadzemních podlažích s předsazeným dvoupodlažním objektem velkoprodeje potravin. Společná podnož těchto dvou objektů tvoří jedno podzemní podlaží garáží s celkovým počtem 111 stání. Pro posouzení, zda se jedná o jednu stavbu přitom není rozhodující skutečnost, že stavba byla kolaudována postupně, po realizačních etapách.

Toto potvrzení se vydává jako podklad k jednání u soudu.


Ing. Václav Tětek,

vedoucí odboru výstavby

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3
Úřad městské části
Seifertova ul. 559/51, Praha 3
- 20 -



Kubelíkova – sumarizace ve vztahu na studii proveditelnosti

Část technická:

- 31.5.1978 stavební povolení na stavbu „KBV 1 – Přestavba Žižkova“ , tedy bytový dům A, spodní stavba domu A (dotčené podzemní garáže), stání u domu B (případu se netýká) a velkoprodejna
- 24.7.1981 kolaudace ucelené části stavby bytový dům „A“; z kolaudačního řízení bylo vyjmuto 1. PP a 1. + 2. NP (technické)
- 10.3.1983 kolaudace velkoprodejny
- 18.1.1985 kolaudace spodní stavby domu A (dotčené podzemní garáže)
- 26.10.2016 potvrzení Odboru výstavby, že ze **stavebního hlediska jsou** domy Kubelíkova č.o. 60, 62, 64 a 66, objekt velkoprodejny „Bezovka“ a podzemní garáže **jednou stavbou**

Podzemní garáže (spodní stavba domu A) jsou v 1. PP „napojeny“ na blok domů Kubelíkova (bytový dům A), vjezd a výjezd do podzemních garáží je na jiném pozemku, nicméně ke garážovým stáním se projíždí pod domy Kubelíkova.

Napojení všech médií, technologického zařízení a VZT podzemních garáží je situováno v 1. PP domů Kubelíkova.

Pokud bychom uvažovali o privatizaci bytových jednotek v domech Kubelíkova, bude potřeba, vzhledem k hrozícímu nebezpečí ze strany vlastníka Bezovky a vlastníků pozemku parc.č. 1437/5, k.ú. Žižkov, pod nímž je umístěna část podzemních garáží (toto bude podrobně vysvětleno v části právní), oddělit bytový dům od stavebního celku.

Proveditelnost akce tak velkého rozsahu bude muset potvrdit ověřovací studie, z jejichž závěrů vyplyne i finanční náročnost stavebních úprav.

Studie bude řešit možnosti nového napojení podzemních garáží na veškerá média, technologická zařízení (požární bezpečnost, signalizace, ochrana, vzduchotechnika, odpady, atd.), nový vjezd a výjezd z garáží, minimálně jeden únikový východ.

Současné napojení médií a stávající vjezd/výjezd pak zůstanou k dispozici pouze pro garážová stání, situovaná v 1. PP domů Kubelíkova. Otázkou pak je, zda nebude z bezpečnostního hlediska nutno řešit ještě jeden únikový východ.

Nejmenším problémem bude nakonec vybudování protipožární stěny, která oddělí 1. PP domů Kubelíkova od „zbytku“ podzemních garáží, tedy od stavebního objektu „spodní stavba domu A“.

Pokud dojde k oddělení tak, jak je výše popsáno, stanou se bytové domy Kubelíkova samostatnou stavbou, garáže v 1. PP budou vymezeny jako nebytová jednotka a bude možné zprivatizovat bytové jednotky. Předpokládaný výnos z privatizace k dnešnímu dni za stávajících podmínek bude cca 220 mil.Kč.

Spodní stavba domu A se v takovém případě stane samostatnou podzemní stavbou, umístěnou pod pozemkem ve svěřené správě MČ Praha 3 a pod pozemkem jiného vlastníka (parc.č. 1437/5, k.ú. Žižkov). Na těchto pozemcích je umístěna stavba „velkoprodejna Bezovka“ ve vlastnictví jiného

vlastníka.

Ověřovací studie by měla obsahovat a řešit následující oblasti:

- Soustředění veškeré archivní dokumentace
- Zjištění skutečného napojení médií jak pro podzemní garáže, tak případně pro Bezovku
- Závazné zjištění, zda k této stavební akci bude nutný souhlas všech dotčených vlastníků – tedy vlastníka Bezovky a vlastníků pozemku parc.č. 1437/5, k.ú. Žižkov, protože pokud bude souhlas potřeba, oni nám ho nedají
- Ověření, zda a za jakých podmínek bude možné vybudovat nový vjezd/výjezd z podzemních garáží; zajištění druhého únikového východu jak v domech Kubelíkova, tak v podzemních garážích
- Návrh nového napojení médií a technologických zařízení pro podzemní garáže, případně i pro Bezovku
- Vybudování nového zázemí pro obsluhu garáží
- Potvrzení dotčených orgánů státní správy a vlastníky a provozovateli sítí, že bude vydán souhlas s navrhovanými změnami
- Předběžný odhad nákladů na provedení

Za oddělení privatizace si dovoluji poznamenat, že v tomto případě je nemožné vymezit podzemní garáže ve stávajícím stavu jako nebytovou jednotku bloku domů Kubelíkova. Důvodem je to, že nejsme schopni získat souhlas vlastníků pozemku parc.č. 1437/5, k.ú. Žižkov, kteří by museli souhlasit se zřízením služebnosti pro umístění podzemních garáží pod tímto pozemkem.

Veškerá rizika faktického oddělení domů Kubelíkova od stavebního celku by měla posoudit právní analýza.

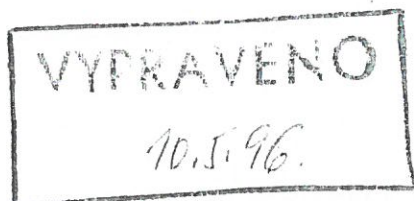
4.5.2023, Vášová

OBVODNÍ ÚŘAD PRAHA 3

SEIFERTOVA UL. 51 - PSČ 130 85, POŠTOVNÍ SCHRÁNKA 63

stavební odbor

KBV 7



OEM Obvodní úřad v Praze 3
Havlíčkovo nám. 9
Praha 3

A

Váš dopis značky/ze dne

Naše značka
Výst./1568/96/Ru

6.5.96
Praha 6.5.1996

Věc: kolaudace podzemních garáží Bezovka

Stavební odbor Obvodního úřadu v Praze 3 Vám zasílá vyjádření ke kolaudaci podzemních garáží Bezovka v Ondříčkově ulici :

Podzemní garážová stání byla součástí stavby KBV 1 - pro celou stavbu bylo vydáno jedno stavební povolení. Stavba podzemních garážových stání však byla kolaudována samostatně / dokončena později než bytové jednotky /. Podzemní garáž.stání jsou situována pod objekty A,B - domy Kubelíkova 60/733, Kubelíkova 62/725, Kubelíkova 64 čp.717 a Kubelíkova 66/703 - součástí KBV 1 jsou všechny objekty v ulici Ondříčkova, Kubelíkova. Kolaudační rozhodnutí vydáno dne 18.1.1985 pod čj. Výst./7054/84/Kot./viz kopie rozhodnutí v příloze/.

Příloha: kopie kolaud.rozhodnutí

Ing.Karel Urban
vedoucí stavebního odboru

Co: 1/ spisy KBV 1
2/ referent

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO VIDIMACI

Podle ověřovací knihy ÚMČ Praha 3
poř.č. vidimace 69/H/2016

tato úplná kopie obsahující 1 stranu
souhlasí doslovně s předloženou listinou, z níž byla pořízena,
a tato listina je prvopisem obsahujícím 1 stranu.

Listina, z níž je vidimovaná listina pořízena, neobsahuje viditelný

