MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3
Zastupitelstvo městské části

U S N E S E N Í

č. 384

ze dne 15.03.2022

Prodej dlouhodobého hmotného movitého majetku, kterým je technologické zařízení kotelny umístěné ve zprivatizovaném domě Na Hlídce č.p. 2412, Praha 3, Společenství vlastníků Na Hlídce 10, Praha 3, IČO 29412021 a Společenství vlastníků pro dům Na Hlídce 2413/12, Praha 3, IČO 28921267

Zastupitelstvo městské části

I. b e r e n a v ě d o m í

1. výňatek ze zápisu z jednání Výboru pro majetek ZMČ Praha 3 ze dne 30.8.2021, který je přílohou č. 1 tohoto usnesení

II. s c h v a l u j e

1. prodej dlouhodobého hmotného movitého majetku, kterým je technologické zařízení kotelny umístěné ve zprivatizovaném domě Na Hlídce č.p. 2412, Praha 3, Společenství vlastníků Na Hlídce 10, Praha 3, IČO 29412021, se sídlem Na hlídce 2412/10, Žižkov, 130 00 Praha 3 a Společenství vlastníků pro dům Na Hlídce 2413/12,Praha 3, IČO 28921267, se sídlem Praha 3 - Žižkov, Na Hlídce 2413/12, PSČ 13000, do spoluvlastnictví, každému v podílu 1/2, za kupní cenu stanovenou dohodou ve výši 532 300 Kč + DPH v platné výši, a návrh kupní smlouvy, který je přílohou č. 2 tohoto usnesení
2. udělení plné moci k předání předmětného technologického zařízení kotelny společnosti Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s., IČ 28954866, která je přílohou č. 3 tohoto usnesení

III. u k l á d á

1. Janu Maternovi, uvolněnému členu rady
   1.1. podepsat výše citovanou kupní smlouvu
2. Jiřímu Ptáčkovi, starostovi
   2.1. podepsat výše citovanou plnou moc

Jiří Ptáček
starosta městské části

Praha

Městská část Praha 3
Úřad městské části
Výbor pro majetek Zastupitelstva městské části

Výňatek ze zápisu z jednání výboru pro majetek ZMČ ze dne 30.8.2021

Ad 13)
Převod technologického zařízení kotelny v budově Zelenky-Hajského č.p. 1935, Praha 3, Společenství vlastníků Zelenky - Hajského 2, Praha 3, IČO 29133343.

MČ P3 v současné době dokončuje proces narovnávání nesprávného oddělení vlastnického režimu technologického zařízení kotelen od vlastnictví budovy, ke kterému došlo v minulosti při realizaci privatizace bytového fondu, a které bylo v rozporu s ustanovením § 120 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v tehdy platném znění, a s § 2 písm. g) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v tehdy platném znění. Toto narovnání je realizováno ve smyslu vydaného právního posouzení a týká se domů privatizovaných do 31.12.2013. Řeší situaci, kdy navzdory existujícímu jednotnému vlastnickému režimu technologického zařízení kotelny a budovy jako nemovité věci nedošlo ze strany MČ P3 k vydání technologického zařízení kotelen vlastníkům. Dle platného právního stanoviska se jedná však pouze o ty domy, ve kterých je najisto právně postaveno, že technologické zařízení kotelny je součástí nemovité věci. V těchto případech jsou s jednotlivými společenstvími uzavírány dohody o narovnání a technologické zařízení kotelen je jim následně předáno na základě předávacího protokolu. MČ P3 však eviduje a prostřednictvím společnosti Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s. vykonává správu i k technologickým zařízením kotelen v domech, které vytápí více subjektů (zásobují i domy jiných vlastníků). Jedním z takových domů je i dům č.p. 1935, který je ve vlastnictví jednotlivých vlastníků Společenství vlastníků Zelenky - Hajského 2, Praha 3, se sídlem Praha 3-Žižkov, Zelenky-Hajského 1935/2, PSČ 13000, IČO 29133343 (dále jen „společenství“). Jak vyplývá ze závěru platného právního stanoviska, opírajícího se o platnou judikaturu, v případě Společenství vlastníků Zelenky-Hajského 2, Praha 3 zajišťuje technologické zařízení kotelny umístěné v budově č.p. 1935 zásobování teplem pro více budov, nejedná se tak o součást této konkrétní budovy, ve které je umístěno, ani budov, které zásobuje tepelnou energií. Nutno tedy na tuto technologii pohlížet jako na samostatnou věc, která nesdílí osud hlavní převáděné věci. Vlastnické právo k technologickému zařízení kotelny tak na nabyvatele jednotek nacházejících se v předmětném domě podle právního názoru bez dalšího nepřešlo. Na základě společných jednání se zástupci společenství byly projednávány možnosti, jakým způsobem docílit převedení technologického zařízení kotelny umístěné v domě č.p. 1935 z vlastnictví MČ P3 do vlastnictví společenství. Jedním z takových způsobů je zahájit v této věci soudní spor, který by otázku vlastnictví sice postavil najisto, ale byl by zdlouhavý a také nákladný. Dalším řešením je setrvat v současně nastaveném majetkoprávním režimu a po ukončení životnosti technologického zařízení kotelny jakožto movité věci, tuto na náklady MČ P3 zlikvidovat. Následné zásobování teplem by si již bylo nuceno zajišťovat na vlastní náklady společenství. V případě této kotelny je nastaven poslední účetní odpis dne 1.3.2023. V souladu s vyhláškou č. 410/2009 Sb., k provedení zákona o účetnictví pro některé vybrané účetní jednotky, dále zákona č. 563/1991 Sb., zákona o účetnictví a dle Českého účetního standardu č. 708/2015, je povinností územně samosprávních celků účetně odepisovat majetek po celou dobu jeho užívání, tzn., že pokud bude technologické zařízení kotelny funkční i po evidovaném termínu, je organizace povinna tuto dobu prodloužit a majetek nadále odepisovat. Pokyn k jeho likvidaci a vyřazení z evidence majetku může být dán až v případě, že bude technologické zařízení kotelny zcela nefunkční, což bude nutné doložit odborným posouzením. Poslední a zřejmě také nejvhodnější variantou z hlediska zákona o hl. m. Praze, je prodej stávajícího technologického zařízení kotelny v domě Zelenky-Hajského č.p. 1935, Praha 3, za cenu stanovenou dle znaleckého posudku. Dle znaleckého posudku

Praha 3

č. 732-38/2021 ze dne 17.6.2021 byla stanovena tržní hodnota předmětného technologického zařízení ve výši 136 900 Kč bez DPH.

„Výbor pro majetek MČ P3 doporučuje předložit RMČ P3 ke schválení prodej technologického zařízení kotelny v budově Zelenky-Hajského č.p. 1935, Praha 3, Společenství vlastníků Zelenky - Hajského 2, Praha 3, se sídlem Praha 3 - Žižkov, Zelenky-Hajského 1935/2, PSČ 13000, IČO 29133343, za cenu stanovenou dle znaleckého posudku č. 732-38/2021 ze dne 17.6.2021 + DPH.“

Hlasování: pro 8
proti 0
zdržel se 0

Městská část Praha 3
Úřad městské části
Výbor pro majetek Zastupitelstva městské části
Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3
+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz
IČ: 00063517
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,
Číslo účtu: 27-2000781379/0800
Datová schránka: eqkbt8g

Číslo smlouvy:

Kupní smlouva
uzavřená podle ustanovení §§ 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších změn a doplnění

mezi těmito smluvními stranami

Městská část Praha 3
se sídlem Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 00, Praha 3
zastoupená RNDr Janem Maternou, Ph.D., členem Rady městské části Praha 3, na základě plné moci ze dne 26.6.2019
č. účtu: 29022-2000781379/0800, VS: ……
IČ: 00063517
DIČ: CZ00063517
(dále jen „prodávající“ či „městská část“)
na straně jedné

a

Společenství vlastníků Na Hlídce 10, Praha 3
se sídlem Na hlídce 2412/10, Žižkov, 130 00 Praha 3
zastoupeno předsedou výboru Ing. arch. Miroslavem Holubcem a místopředsedou výboru Ing. Oldřichem Horou
zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 14345
IČO 29412021
(dále jen „kupující č. 1“)
a
Společenství vlastníků pro dům Na Hlídce 2413/12, Praha 3
se sídlem Praha 3 - Žižkov, Na Hlídce 2413/12, PSČ 13000
zastoupeno předsedou výboru Ing. Václavem Noskem a členem výboru Antonínem Watierem
zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 10431
IČO 28921267
(dále jen „kupující č. 2“)
nebo
(dále společně jen „kupující“ či „Společenství“)
na straně druhé

I.
Úvodní prohlášení

Prodávající prohlašuje, že na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, vykonává vlastnická práva k movité věci - technologickému zařízení nízkotlaké kotelny, sestávajícímu ze dvou teplovodních kondenzačních kotlů Remeha Gas 210 Eco Pro 160 (2x

Číslo smlouvy:

0,170 MW) o celkovém výkonu 340 kW, datum pořízení 29.9.2014, umístěných v budově č.p. 2412, pro k.ú. Žižkov, obec Praha, na adrese Na Hlídce 10, Praha 3 (dále jen „technologie“). Jedná se o technologii již použitou.

II.
Předmět smlouvy

1. Touto smlouvou prodávající prodává a kupující kupují technologii uvedenou v čl. I. za kupní cenu stanovenou dohodou, vycházející z ceny dle znaleckého posudku, specifikovaného v čl. II. odst. č. 3. Kupující nabývají technologii do podílového spoluvlastnictví, každý podíl o velikosti 1/2.

2. Kupující podpisem této smlouvy potvrzují, že jsou seznámeni s vlastnostmi a technickým stavem technologie, který odpovídá době jejího vzniku a jejímu používání, a dále potvrzují, že technologie nevykazuje žádné vady a je schopná užívání k účelu, pro který byla vyhotovena.

3. Kupní cena technologie byla stanovena znaleckým posudkem č. 732-38/2021 ze dne 17.6.2021, vypracovaným společností NSG Morison znalecká kancelář s.r.o., v oboru ekonomika, ceny a odhady. Účastníci smlouvy prohlašují, že kupní cena odpovídá stavu technologie a tuto cenu uznávají.

4. Kupující se zavazují za technologii, specifikovanou v čl. I. této smlouvy, zaplatit prodávajícímu každý 1/2 z kupní ceny v celkové výši 532 300 Kč + DPH ve výši dle platných právních předpisů, a to ve lhůtě do 15 dnů ode dne uzavření této smlouvy, bankovním převodem na účet prodávající č.: 29022-2000781379/0800, VS:……., a to na základě faktur – daňových dokladů, které vystaví prodávající každému Společenství, tj. kupujícímu č. 1 a kupujícímu č. 2 samostatně, a které budou obsahovat náležitosti dle § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
   Za den uskutečnění zdanitelného plnění bude považován den podpisu této smlouvy.
   Dnem zaplacení se rozumí den, kdy bude platba připsána na výše uvedený účet prodávajícího.

5. V případě nesplnění povinnosti dle výše uvedeného odstavce má prodávající právo odstoupit od smlouvy, pokud se strany nedohodnou jinak.

6. Prodávající se zavazuje předat technologii specifikovanou v čl. I. této smlouvy kupujícímu ve lhůtě do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy, na základě předávacího protokolu, podepsaného oběma smluvními stranami, a to poté, co bude uhrazena kupní cena. Součástí předání bude provozní řád. K datu převzetí technologie dle předávacího protokolu přechází na kupujícího nebezpečí škody na předmětu koupě. Tímto dnem dojde k ukončení smlouvy o dodávkách tepelné energie se společností Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s. Vlastnické právo k předmětu koupě přechází z prodávajícího na kupujícího úplným zaplacením kupní ceny.

Číslo smlouvy:

7. Uzavřením této kupní smlouvy Městská část potvrzuje, že v důsledku změny vlastnictví technologického zařízení kotelny se stává obsoletním a fakticky zaniká závazek vlastníků jednotek stanovený v prohlášení vlastníka strpět bezúplatně umístění technologického zařízení kotelny, které je ve vlastnictví Městské části Praha 3 a bezúplatně umožnit v rozsahu platných právních a technických předpisů provoz a údržbu technologického zařízení rozvodu tepla, včetně povinnosti umožnit do budovy vstup osob, pověřených zajišťováním provozu, provozní údržby a oprav tohoto zařízení.

III.
Obecná ustanovení

1. Kupující se jako nabyvatelé technologie zavazují zajistit dodržování povinností, vyplývajících v souvislosti s provozováním technologie ze zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů, včetně ochrany odběratele tepelné energie, který odebírá teplo vyráběné prostřednictvím technologie.

2. Podepsáním této smlouvy Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby byl celý text této smlouvy, případně její obsah a veškeré skutečnosti v ní uvedené ze strany městské části Praha 3 uveřejněny, a to i v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany též prohlašují, že veškeré informace uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

3. Smluvní strany prohlašují a svým podpisem potvrzují, že s výjimkou práv a povinností dle této smlouvy kupní vůči sobě nemají a nebudou mít po předání technologického zařízení kotelny podle článku II. této smlouvy žádná jiná práva ani povinnosti, které by vyplývaly ze vzájemných vztahů. Městská část na straně jedné a Společenství na straně druhé prohlašují, že splněním povinností dle této smlouvy jsou mezi nimi úplně a bezezbytku vyrovnány veškeré případné nároky související s dosud rozdílným vlastnictvím nemovitosti a technologie.

4. Smluvní strany prohlašují, že zpracovávají osobní údaje dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění.

5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Zveřejnění zajistí prodávající.

6. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž dva obdrží prodávající a jeden obdrží kupující.

Číslo smlouvy:

Příloha: 1. Plná moc pro RNDr. Jana Maternu, Ph.D., člena Rady městské části Praha 3, ze dne 26.6.2019

V Praze dne: ……..

……
RNDr. Jan Materna, Ph.D.
člen rady městské části
na základě plné moci
prodávající

V Praze dne: ……..

……
Ing. arch. Miroslav Holubec
předseda výboru SVJ Na Hlídce 10
kupující č. 1

……
Ing. Oldřich Hora
místopředseda výboru SVJ Na Hlídce 10
kupující č. 1

……
Ing. Václav Nosek
předseda výboru SVJ Na Hlídce 12
kupující č. 2

……
Antonín Watier
člen výboru SVJ Na Hlídce 12
kupující č. 2

Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 3. Záměr byl zveřejněn od 9.11.2021 do 25.11.2021. Uzavření této smlouvy bylo schváleno rozhodnutím ZMČ Praha 3, a to usnesením č. ……. ze dne ……

Plná moc k předání plynové kotelny

Zmocnitel:

Městská část Praha 3
IČ: 00063517
se sídlem Havlíčkovo nám. 700/9, 130 85 Praha 3
zastoupená Jiřím Ptáčkem, starostou

zmocňuje:

společnost
Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s.
IČ: 28954866
se sídlem Olšanská 2666/7, 130 00 Praha 3
(dále jen zmocněnec)

k předání plynové nízkotlaké kotelny včetně technologie o celkovém instalovaném výkonu 340 kW, typ kotlů – 2 teplovodní kondenzační kotle Remeha Gas 210 Eco Pro 160 (2x 0,170 MW), umístěné v bytovém objektu na adrese Na Hlídce 10, 130 00 Praha 3, přebírajícímu Společenství vlastníků Na Hlídce 10, Praha 3, IČO 29412021, se sídlem Na hlídce 2412/10, Žižkov, 130 00 Praha 3 a Společenství vlastníků pro dům Na Hlídce 2413/12,Praha 3, IČO 28921267, se sídlem Praha 3 - Žižkov, Na Hlídce 2413/12, PSČ 13000, a to na základě uzavřené kupní smlouvy schválené usnesením Zastupitelstva městské části Praha 3 č. …… ze dne ……..

V Praze dne

……..
Městská část Praha 3
Jiří Ptáček, starosta

Důvodová zpráva

Zpracoval: Odbor majetku

MČ P3 v současné době dokončuje proces narovnávání nesprávného oddělení vlastnického režimu technologického zařízení kotelen od vlastnictví budovy, ke kterému došlo v minulosti při realizaci privatizace bytového fondu, a které bylo v rozporu s ustanovením § 120 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v tehdy platném znění, a s § 2 písm. g) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v tehdy platném znění. Toto narovnání je realizováno ve smyslu vydaného právního posouzení a týká se domů privatizovaných do 31.12.2013. Řeší situaci, kdy navzdory existujícímu jednotnému vlastnickému režimu technologického zařízení kotelny a budovy jako nemovité věci nedošlo ze strany MČ P3 k vydání technologického zařízení kotelen vlastníkům. Dle platného právního stanoviska se jedná však pouze o ty domy, ve kterých je najisto právně postaveno, že technologické zařízení kotelny je součástí nemovité věci. V těchto případech jsou s jednotlivými společenstvími uzavírány dohody o narovnání a technologické zařízení kotelen je jim následně předáno na základě předávacího protokolu. MČ P3 však eviduje a prostřednictvím společnosti Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s. vykonává správu i k technologickým zařízením kotelen v domech, které vytápí více subjektů (zásobují i domy jiných vlastníků). Jedním z takových domů je i dům č.p. 2412, který je ve vlastnictví jednotlivých vlastníků Společenství vlastníků Na Hlídce 10, Praha 3, IČO 29412021, se sídlem Na hlídce 2412/10, Žižkov, 130 00 Praha 3, a který zásobuje teplem také sousední dům č.p. 2413, který je ve vlastnictví jednotlivých vlastníků Společenství vlastníků pro dům Na Hlídce 2413/12,Praha 3, IČO 28921267, se sídlem Praha 3 - Žižkov, Na Hlídce 2413/12, PSČ 13000 (dále jen "Společenství“). Jak vyplývá ze závěru platného právního stanoviska, opírajícího se o platnou judikaturu, v případě těch společenství, jejichž technologické zařízení kotelny zajišťuje zásobování teplem pro více budov (vytápí i jiný subjekt), nejedná se tak o součást této konkrétní budovy, ve které je umístěno, ani budov, které zásobuje tepelnou energií. Nutno tedy na tuto technologii pohlížet jako na samostatnou věc, která nesdílí osud hlavní převáděné věci. Vlastnické právo k technologickému zařízení kotelny tak na nabyvatele jednotek nacházejících se v předmětném domě podle právního názoru bez dalšího nepřešlo. Na základě společných jednání se zástupci společenství byly projednávány možnosti, jakým způsobem docílit převedení technologického zařízení kotelny umístěné mimo jiné v domě č.p. 2412 z vlastnictví MČ P3 do vlastnictví společenství. Jedním z takových způsobů je zahájit v této věci soudní spor, který by otázku vlastnictví sice postavil najisto, ale byl by zdlouhavý a také nákladný. Dalším řešením je setrvat v současně nastaveném majetkoprávním režimu a po ukončení životnosti technologického zařízení kotelny jakožto movité věci, tuto na náklady MČ P3 zlikvidovat. Následné zásobování teplem by si již bylo nuceno zajišťovat na vlastní náklady společenství. V souladu s vyhláškou č. 410/2009 Sb., k provedení zákona o účetnictví pro některé vybrané účetní jednotky, dále zákona č. 563/1991 Sb., zákona o účetnictví a dle Českého účetního standardu č. 708/2015, je povinností územně samosprávních celků účetně odepisovat majetek po celou dobu jeho užívání, tzn., že pokud bude technologické zařízení kotelny funkční i po evidovaném termínu, je organizace povinna tuto dobu prodloužit a majetek nadále odepisovat. Pokyn k jeho likvidaci a vyřazení z evidence majetku může být dán až v případě, že bude technologické zařízení kotelny zcela nefunkční, což bude nutné doložit odborným posouzením. Poslední a zřejmě také nejvhodnější variantou z hlediska zákona o hl. m. Praze, je prodej stávajícího technologického zařízení kotelny v domě Na Hlídce č.p. 2412, Praha 3, za cenu stanovenou dle znaleckého posudku. Dle znaleckého posudku č. 732-38/2021 ze dne 17.6.2021 byla stanovena tržní hodnota předmětného technologického zařízení ve výši 532 300 Kč bez DPH. K této ceně bude připočtena sazba DPH v platné výši.

Výbor pro majetek MČ P3 doporučil již dne 30.8.2021 předložit RMČ P3 ke schválení obdobný prodej, a to technologického zařízení kotelny v budově Zelenky-Hajského č.p. 1935, Praha 3, Společenství vlastníků Zelenky - Hajského 2, Praha 3, se sídlem Praha 3 - Žižkov, Zelenky-Hajského 1935/2, PSČ 13000, IČO 29133343, za cenu stanovenou dle znaleckého posudku č. 732-38/2021 ze dne 17.6.2021 ve výši 136 900 Kč, ke které bude připočtena sazba DPH v platné výši.

Se stejnou žádostí jako Společenství vlastníků Zelenky-Hajského 2, Praha 3 se na MČ P3 obrátili také zástupci společenství vlastníků v domech Husitská č.p. 790/44, Baranova č.p. 1374/17, Perunova č.p. 919/5, Na Hlídce č.p. 2410/13, Na Hlídce č.p. 2412/10, jejichž vlastnický režim k technologickému zařízení kotelen v jejich domech je naprosto shodný jako v případě domu Zelenky-Hajského 2. Kupní smlouvy již byly uzavřeny se třemi společenstvími a předmětné technologie byly již společenstvím

předány.
Soulad návrhu kupní smlouvy s platným právním řádem ČR včetně platných nařízení místní samosprávy je opatřen právní doložkou JUDr. Františka Nováčka, která je neveřejnou přílohou.
Na základě výše uvedeného je ZMČ P3 předkládán tento materiál k projednání.