

Název bodu jednání:

Žádost SVJ Čechovská čp. 112, 113, 114, Příbram VIII o finanční spoluúčast města Příbram při výměně výloh v nebytových jednotkách ve vlastnictví města Příbram v rámci postupné rekonstrukce bytového domu čp. 112-114.

Předkládá: Rada města
Zpracoval: Alena Tůmová, pověřená řízením MěRK
Projednáno: v RM dne: 22.07.2024
usn. č.: 0692/2024

Text usnesení RM:

Rada města

1. bere na vědomí

doplňující informace MěRK k žádostem SVJ Čechovská čp. 112,113,114, se sídlem Čechovská ul. 113, PSČ 261 01 (dále jen „SVJ“) ze dne 07.11.2023 a dne 04.03.2024 o finanční spoluúčast (dar) za výměnu výloh, dveří u nebytových jednotek ve vlastnictví města Příbram č. 112/101, 112/103, 113/101, 114/101, 114/102, v budově čp. 112, 113, 114 v k.ú. Březové Hory, obec Příbram, část obce Příbram VIII.

2. doporučuje ZM

schválit finanční spoluúčast (dar) SVJ Čechovská čp. 112,113,114, v celkové výši **72.179,75 Kč** (s DPH 15 %) za instalované vyšší bezpečnostní prvky v nebytové jednotce č. 114/101 tj. za bezpečnostní lepená skla, bezpečnostní kování na vchodových dveřích, mechanický automat Roto-Tandeo, bezpečnostní kliku u vchodových dveří do nebytové jednotky, **se zohledněním kvalitnějších profilů oken, dveří a výloh**. Tyto bezpečnostní prvky a profily ve vyšší kvalitě nebyly použity v ostatních nebytových jednotkách, kde výměnu oken, dveří a výloh realizovalo SVJ z FO jiným zhotovitelem (INTOS s.r.o.)

3. nedoporučuje ZM

schválit finanční spoluúčast (dar) města Příbram při výměně výplní otvorů (oken, výloh a dveří) u nebytových jednotek ve vlastnictví města Příbram: č. 112/101, 112/103, 113/101, 114/101, 114/102, v budově čp. 112, 113, 114 v k.ú. Březové Hory, obec Příbram, část obce Příbram VIII pro SVJ Čechovská čp. 112,113,114, se sídlem Čechovská ul. 113, PSČ 261 01, IČO 26708752, v požadované výši 495 642,40 Kč (s DPH 15 %), tj. 40 % z celkově vynaložených a prokazatelných výdajů na jejich výměnu (1.239.106,00 Kč s DPH 15 %).

Napsala: Barbora Hrušovská

**Návrh na usnesení:
ZM**

VARIANTA A

I. bere na vědomí

doplňující informace MĚRK k žádostem SVJ Čechovská čp. 112,113,114, se sídlem Čechovská ul. 113, PSČ 261 01 (dále jen „SVJ“) ze dne 07.11.2023 a dne 04.03.2024 o finanční spoluúčast (dar) za výměnu výloh, dveří u nebytových jednotek ve vlastnictví města Příbram č. 112/101, 112/103, 113/101, 114/101, 114/102, v budově čp. 112, 113, 114 v k.ú. Březové Hory, obec Příbram, část obce Příbram VIII.

II. neschvaluje

a)

finanční spoluúčast (dar) města Příbram při výměně výplní otvorů (oken, výloh a dveří) u nebytových jednotek ve vlastnictví města Příbram: č. 112/101, 112/103, 113/101, 114/101, 114/102, v budově čp. 112, 113, 114 v k.ú. Březové Hory, obec Příbram, část obce Příbram VIII pro SVJ Čechovská čp. 112,113,114, se sídlem Čechovská ul. 113, PSČ 261 01, IČO 26708752, v požadované výši 495 642,40 Kč (s DPH 15 %), tj. 40 % z celkově vynaložených a prokazatelných výdajů na jejich výměnu (1.239.106,00 Kč s DPH 15 %).

b)

finanční spoluúčast (dar) SVJ Čechovská čp. 112,113,114, v celkové výši **30.779,75 Kč (s DPH 15 %)** za instalované vyšší bezpečnostní prvky v nebytové jednotce č. 114/101, tj. za bezpečnostní lepená skla, bezpečnostní kování na vchodových dveřích, mechanický automat Roto-Tandeo, bezpečnostní kliku u vchodových dveří do předmětné nebytové jednotky, **bez zohlednění kvalitnějších profilů oken, dveří a výloh**. Tyto bezpečnostní prvky nebyly použity v ostatních nebytových jednotkách, kde výměnu oken, dveří a výloh realizovalo SVJ z FO jiným zhotovitelem (INTOS s.r.o.)

c)

finanční spoluúčast (dar) SVJ Čechovská čp. 112,113,114, v celkové výši **72.179,75 Kč (s DPH 15 %)** za instalované vyšší bezpečnostní prvky v nebytové jednotce č. 114/101 tj. za bezpečnostní lepená skla, bezpečnostní kování na vchodových dveřích, mechanický automat Roto-Tandeo, bezpečnostní kliku u vchodových dveří do nebytové jednotky **se zohledněním kvalitnějších profilů oken, dveří a výloh**. Tyto bezpečnostní prvky a profily ve vyšší kvalitě nebyly použity v ostatních nebytových jednotkách, kde výměnu oken, dveří a výloh realizovalo SVJ z FO jiným zhotovitelem (INTOS s.r.o.)

VARIANTA B

I. bere na vědomí

doplňující informace MĚRK k žádostem SVJ Čechovská čp. 112,113,114, se sídlem Čechovská ul. 113, PSČ 261 01 (dále jen „SVJ“) ze dne 07.11.2023 a dne 04.03.2024 o finanční spoluúčast (dar) za výměnu výloh, dveří u nebytových jednotek ve vlastnictví města Příbram č. 112/101, 112/103, 113/101, 114/101, 114/102, v budově čp. 112, 113, 114 v k.ú. Březové Hory, obec Příbram, část obce Příbram VIII.

II. schvaluje

finanční spoluúčast (dar) SVJ Čechovská čp. 112,113,114 v celkové výši **30.779,75 Kč (s DPH 15 %)** za instalované vyšší bezpečnostní prvky v nebytové jednotce č. 114/101 tj. za bezpečnostní lepená skla, bezpečnostní kování na vchodových dveřích, mechanický automat Roto-Tandeo, bezpečnostní kliku u vchodových dveří do nebytové jednotky, **bez zohlednění kvalitnějších profilů oken, dveří a výloh**. Tyto bezpečnostní prvky nebyly použity v ostatních nebytových jednotkách, kde výměnu oken, dveří a výloh realizovalo SVJ z FO jiným zhotovitelem (INTOS s.r.o.)

III. neschvaluje

finanční spoluúčast (dar) města Příbram při výměně výplní otvorů (oken, výloh a dveří) u nebytových jednotek ve vlastnictví města Příbram: č. 112/101, 112/103, 113/101, 114/101, 114/102, v budově čp. 112, 113, 114 v k.ú. Březové Hory, obec Příbram, část obce Příbram VIII pro SVJ Čechovská čp. 112,113,114, se sídlem Čechovská ul. 113, PSČ 261 01, IČO 26708752, v požadované výši 495 642,40 Kč (s DPH 15 %) tj. 40 % z celkově vynaložených a prokazatelných výdajů na jejich výměnu (1.239.106,00 Kč s DPH 15 %).

VARIANTA C

I. bere na vědomí

doplňující informace MěRK k žádostem SVJ Čechovská čp. 112,113,114, se sídlem Čechovská ul. 113, PSČ 261 01 (dále jen „SVJ“) ze dne 07.11.2023 a dne 04.03.2024 o finanční spoluúčast (dar) za výměnu výloh, dveří u nebytových jednotek ve vlastnictví města Příbram č. 112/101, 112/103, 113/101, 114/101, 114/102, v budově čp. 112, 113, 114 v k.ú. Březové Hory, obec Příbram, část obce Příbram VIII.

II. schvaluje

finanční spoluúčast (dar) SVJ Čechovská čp. 112,113,114, v celkové výši **72.179,75 Kč** (s DPH 15 %) za instalované vyšší bezpečnostní prvky v nebytové jednotce č. 114/101 tj. za bezpečnostní lepená skla, bezpečnostní kování na vchodových dveřích, mechanický automat Roto-Tandeo, bezpečnostní kliku u vchodových dveří do nebytové jednotky, **se zohledněním kvalitnějších profilů oken, dveří a výloh.** Tyto bezpečnostní prvky a profily ve vyšší kvalitě nebyly použity v ostatních nebytových jednotkách, kde výměnu oken, dveří a výloh realizovalo SVJ z FO jiným zhotovitelem (INTOS s.r.o.)

III. neschvaluje

finanční spoluúčast (dar) města Příbram při výměně výplní otvorů (oken, výloh a dveří) u nebytových jednotek ve vlastnictví města Příbram: č. 112/101, 112/103, 113/101, 114/101, 114/102, v budově čp. 112, 113, 114 v k.ú. Březové Hory, obec Příbram, část obce Příbram VIII pro SVJ Čechovská čp. 112,113,114, se sídlem Čechovská ul. 113, PSČ 261 01, IČO 26708752, v požadované výši 495 642,40 Kč (s DPH 15 %), tj. 40 % z celkově vynaložených a prokazatelných výdajů na jejich výměnu (1.239.106,00 Kč s DPH 15 %).

VARIANTA D

I. bere na vědomí

doplňující informace MěRK k žádostem SVJ Čechovská čp. 112,113,114, se sídlem Čechovská ul. 113, PSČ 261 01 (dále jen „SVJ“) ze dne 07.11.2023 a dne 04.03.2024 o finanční spoluúčast (dar) za výměnu výloh, dveří u nebytových jednotek ve vlastnictví města Příbram č. 112/101, 112/103, 113/101, 114/101, 114/102, v budově čp. 112, 113, 114 v k.ú. Březové Hory, obec Příbram, část obce Příbram VIII.

II. neschvaluje

a)

finanční spoluúčast (dar) SVJ Čechovská čp. 112,113,114, v celkové výši **30.779,75 Kč** (s DPH 15 %) za instalované vyšší bezpečnostní prvky v nebytové jednotce č. 114/101 tj. zabezpečovací lepená skla, bezpečnostní kování na vchodových dveřích, mechanický automat Roto-Tandeo, bezpečnostní kliku u vchodových dveří do nebytové jednotky, **bez zohlednění kvalitnějších profilů oken, dveří a výloh**) Tyto bezpečnostní prvky nebyly použity v ostatních nebytových jednotkách, kde výměnu oken, dveří a výloh realizovalo SVJ z FO jiným zhotovitelem (INTOS s.r.o.)

b)

finanční spoluúčast (dar) SVJ Čechovská čp. 112,113,114, v celkové výši **72.179,75 Kč** (s DPH 15 %) za instalované vyšší bezpečnostní prvky v nebytové jednotce č. 114/101 tj. za bezpečnostní lepená skla, bezpečnostní kování na vchodových dveřích, mechanický automat Roto-Tandeo, bezpečnostní kliku u vchodových dveří do nebytové jednotky, **se zohledněním kvalitnějších profilů oken, dveří a výloh**. Tyto bezpečnostní prvky a profily ve vyšší kvalitě nebyly použity

III. schvaluje

finanční spoluúčast (dar) města Příbram při výměně výplní otvorů (oken, výloh a dveří) u nebytových jednotek ve vlastnictví města Příbram: č. 112/101, 112/103, 113/101, 114/101, 114/102, v budově čp. 112, 113, 114 v k.ú. Březové Hory, obec Příbram, část obce Příbram VIII pro SVJ Čechovská čp. 112,113,114, se sídlem Čechovská ul. 113, PSČ 261 01, IČO 26708752, **v požadované výši 495 642,40 Kč (s DPH 15 %) tj. 40 % z celkově vynaložených a prokazatelných výdajů na jejich výměnu (1.239.106,00 Kč s DPH 15 %).**

Příloha č.1

Důvodová zpráva:

S odvoláním na závěry jednání ZM ze dne 20.05.2024, kdy ZM projednávalo opětovnou žádost SVJ čp. 112,113,114, se sídlem ul. Čechovská čp. 113 Příbram VIII, 261 01, IČO 26708752 (viz níže) o finanční spoluúčast (dar) při financování výměny výloh, oken a dveří v nebytových jednotkách ve vlastnictví města Příbram v předmětné budově čp. 112-114, a to č. 112/101, 112/103, 113/101, 114/101, 114/102 (tj. v 5 nebytových jednotkách), MĚRK předkládá doplňující informace k projednávané věci.

Výměnu výloh, oken a dveří ve 4 nebytových jednotkách města Příbram (č. 112/101, 112/103, 113/101, 114/102) měnilo SVJ z FO.

Výměnu výloh, oken a dveří v nebytové jednotce města Příbram č. 114/101 zajišťovala Městská policie Příbram z rozpočtu města Příbram, kdy následně byly náklady na výměnu společenství (SVJ) přeúčtovány – viz faktura č. 20230070 a SVJ městu Příbram předmětnou fakturu uhradilo (**viz bod II. této důvodové zprávy**).

ZM dne 20.05.2024 přijalo usnesení č. 472/2024/ZM – **viz příloha č.1 důvodové zprávy**. Materiál byl stažen z jednání s tím, že je nezbytné dovysvětlit informace, které podala osobně paní předsedkyně SVJ, p. [REDAKCE] na jednání ZM dne 20.05.2024 (**viz bod III. této důvodové zprávy**).

A

I. Průběh všech jednání RM a ZM ve věci podaných žádostí SVJ o finanční spoluúčast

Žádosti SVJ o finanční spoluúčast (prvotní, opětovná), byly projednávány v:

1.

a) RM dne 11.12.2023

Prvotní žádost SVJ ze dne 07.11.2023 vč. důvodové zprávy a všech příloh (**č.j. MeUPB 115346/2023 ze dne 07.11.2023**) obdrželi všichni radní a následně i všichni zastupitelé na jednání ZM dne 15.01.2024. RM přijala usnesení č. 1092/2023 - viz příloha č. 2 důvodové zprávy.

RM nedoporučila ZM schválit finanční spoluúčast města Příbram při výměně oken, výloh a dveří u nebytových jednotek ve vlastnictví města Příbram v budově čp. 112,113,114 v Příbrami VIII v požadované výši 495.642,40 Kč s DPH 15 %, tj. 40 % z celkově vynaložených a prokazatelných výdajů na jejich výměnu (1.239.106,00 Kč s DPH 15 %).

b) ZM dne 15.01.2024

RM předložila prvotní žádost SVJ k jednání ZM. Důvodovou zprávu obdrželi všichni zastupitelé. Důvodová zpráva mj. byla a je zveřejněna na stránkách města – (<https://pribram.eu/mesto-pribram/samosprava/zastupitelstvo/zasedani-zastupitelstva-2022-2026/podklady-k-15-zasedani-zm-pribram-dne-15-1-2024.html>).

ZM přijalo usnesení č. 378/2024/ZM - viz příloha č. 3 důvodové zprávy
ZM vzalo na vědomí veškeré informace.

2.

a) RM dne 15.04.2024

Opětovnou žádost SVJ ze dne **04.03.2024** vč. důvodové zprávy a všech příloh (**č.j. MeUPB 25210/2024**) o přehodnocení usnesení RM č. 1092/2023, obdrželi všichni radní a následně i zastupitelé na jednání ZM dne 20.05.2024. RM přijala usn.č. 0357/2024 – viz příloha č. 4 důvodové zprávy.

RM **doporučila ZM** schválit finanční spoluúčast města Příbram při výměně oken, výloh a dveří u nebytových jednotek ve vlastnictví města Příbram v budově čp. 112,113,114 v Příbrami VIII v požadované výši 495.642,40 Kč s DPH 15 %, tj. 40 % z celkově vynaložených a prokazatelných výdajů na jejich výměnu (1.239.106,00 Kč s DPH 15 %).

b) ZM dne 20.05.2024

RM předložila opětovnou žádost SVJ k jednání ZM. Důvodovou zprávu obdrželi všichni zastupitelé, mj. byla a je zveřejněna na stránkách města - (<https://pribram.eu/mesto-pribram/samosprava/zastupitelstvo/zasedani-zastupitelstva-2022-2026/podklady-k-19-zasedani-zm-pribram-dne-20-5-2024.html>).

ZM přijalo usnesení č.472/2024/ZM – viz příloha č. 1 důvodové zprávy.
ZM schválilo stažení tohoto materiálu ze zasedání ZM, jak uvedeno výše.

Všechny důvodové zprávy pro jednání RM i ZM obsahovaly stanovisko právní zástupkyně MěRK – Mgr. Drábkové a dále i stanovisko p. vedoucí SOKVA (Samostatného odd. kontroly a vnitřního auditu) k věci podané žádosti SVJ o finanční spoluúčast při financování výměny výloh, oken a dveří v nebytových jednotkách ve vlastnictví města Příbram – viz příloha č. 5,6 této důvodové zprávy.

Závěr:

V předmětné budově čp. 112-114 byly jednotky vymezeny dle z.č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů (dále jen „ZVB“). Zákon zrušen s účinností nového zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále jen „OZ“).

a) OZ – vymezuje společné části dle § 1160 takto: společnou částí je vždy pozemek, na kterém je budova zřízena, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru a vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k výlučnému užívání (balkony, lodžie). Stavební částí podstatnou pro zachování tvaru a vzhledu je nepochybně i okno.

Podrobnější specifikace společných částí je uvedena v NV č. 366/2013 Sb. – viz § 5, § 6 – viz příloha č. 7 důvodové zprávy.

b) ZVB vymezoval společné části domu odlišně od stávající úpravy podle OZ, starší verze prohlášení ještě používala formulaci (vnitřní a vnější strana oken – typické pro špaletová okna).

Mgr. Drábková uvádí ve svém stanovisku závěry rozhodnutí NS ČR 26 Cdo 413/2013 ze dne 23.07.2014 a 26 Cdo 1379/2013.

Z rozhodnutí NS ČR č. 26 Cdo 1379/2013 vyplývá, že záleží na tom, zda vlastník v prohlášení podle § 4 z.č. 72/1994 vymezí okna jako součást jednotky či nikoliv. To v **prohlášení** k domu čp. 112-114 nebylo. „Výpis“ z prohlášení vlastníka budovy - viz příloha č.8.důvodové zprávy.

Vzniklé SVJ čp. 112-114 si neodhlasovalo, že si náklady na výměnu oken nese každý vlastník sám (toto rozhodnutí nebylo přijato požadovanou většinou vlastníků). V některých bytech v dané budově si vlastníci měnili okna na své náklady, někde okna nejsou vyměněna vůbec. Žádné rozhodnutí o úhradách ze strany vlastníků nebylo přijato, nedošlo ke změně prohlášení vlastníka, není možné požadovat, aby si náklady hradili jednotliví vlastníci. **SVJ by mělo nést náklady na výměnu oken /výloh v domě, tedy z FO.**

c) SOKVA vydalo též negativní stanovisko k poskytnutí daru (finančního příspěvku) předmětnému společenství.

II. Dislokované centrum prevence kriminality, přefakturace nákladů za instalaci oken v nebytové jednotce č. 114/101.

RM svým usnesením č. 0969/2022 ze dne 17.10.2022 a následně usnesením č. 0140/2023 ze dne 06.02.2023 schválila zřízení dislokovaného pracoviště Městské policie Příbram – Centra prevence kriminality v nebytové jednotce ve výlučném vlastnictví města Příbram č. 114/101 v budově čp. 112-114, v Příbrami VIII, ul. Čechovská.

RM zplnomocnila velitelku Městské policie Příbram, p. JUDr. Vodičkovou Jaroslavu ke všem úkonům a jednáním s dotčenými orgány, SVJ, projektantem, dodavateli aj. potřebných před zahájením a v průběhu vnitřní rekonstrukce nebytové jednotky č. 114/101 vč. výměny výloh a vchodových dveří do nebytové jednotky dle potřeb Městské policie Příbram – centra prevence kriminality.

RM dále rozhodla, že veškeré náklady související s vnitřní rekonstrukcí předmětné nebytové jednotky č. 114/101 včetně nákladů na výměnu výloh a vchodových dveří, vyjma nákladů na provoz nově zřízeného Centra prevence kriminality, bude hradit město Příbram z rozpočtu města - kapitoly 717 – Městská policie. Následné náklady na provoz centra prevence kriminality bude hradit město Příbram z rozpočtu města – kapitoly 749 – Městská realitní kancelář. – usnesení RM viz příloha č. 9 a 10 důvodové zprávy.

Rekonstrukce byla provedena na základě uzavřené SOD č. 146/MP/2023 ze dne 06.02.2023 s vybraným dodavatelem: IZOP-PB s.r.o. Sjednaná hodnota díla činila celkem 1.438.500,00 Kč bez DPH.

Za provedené dílo zhotovitel vystavil 2 faktury, které byly uhrazeny z rozpočtu města, kapitoly 717 – Městské policie Příbram dne 25.04.2023. Jedna z došlých faktur č. 20230070 v celkové výši 362.939,50 Kč (vč. DPH) se týkala výměny výloh a dveří u nebytové jednotky č. 114/101.

S odvoláním na zápis z jednání zástupců SVJ, právní zástupkyní a vedení MĚRK ze dne 17.10.2022 viz příloha č.11 důvodové zprávy byla následně, faktura č. 20230070 přeúčtována v plné výši na SVJ - viz příloha č.12 důvodové zprávy (poznámka: faktura zaslána do datové schránky dne 13.06.2023). SVJ uhradilo na účet města předmětnou fakturu ve 2 splátkách: 18.08.2023 částka 200.000,00 Kč a dne 23.08.2023 částka 162.940,00 Kč).

Barva rámu výloh, oken, vstupních dveří (antracit a bílá) byla dohodnuta při osobním jednání mezi zástupci SVJ, městem Příbram (MP) a městským architektem (p. Tlustý) viz zápis ze dne 09.11.2022 – viz příloha č. 13 důvodové zprávy. Vzhledem k jednotnosti vzhledu celého „bloku“, a to i vzhledem k nutnosti sladění barev s vedlejším domem čp. 115-117, byla zvolena varianta – antracit zvenčí, bílá uvnitř. S postupem SVJ souhlasilo, ač původně SVJ požadovalo všude bílou barvu.

III. Vyjádření předsedkyně SVJ na jednání zastupitelstva dne 20.05.2024 – cenové navýšení za jednotlivé nadstandardy, které byly použity do NJ 114/101:

A)

Předsedkyně vyjádřila svůj nesouhlas s přefakturací za výměnu oken a dveří u předmětné jednotky č. 114/101, jelikož cena za fakturované bezpečnostní prvky (bezpečnostní skla aj.) v předmětné jednotce představují „nadstandard“ oproti instalaci v ostatních nebytových jednotkách. Cena za bezpečnostní skla instalovaná v jednotce je nesrovnatelná, je vyšší, oproti ceně skel „běžné“ kvality, které byly instalovány u ostatních nebytových jednotek, hrazených z FO na základě fakturace od společnosti INTOS, s.r.o.).

Lze souhlasit s tvrzením SVJ, že v nebytové jednotce č. 114/101 byly instalovány vyšší bezpečnostní prvky: bezpečnostní lepená skla, bezpečnostní kování na vchodových dveřích, mechanický automat Roto-Tandeo, bezpečnostní klika u vchodových dveří do nebytové jednotky.

Finanční navýšení (cenové rozdíly) oproti „běžné“ kvalitě skel či za další vyšší bezpečnostní prvky použité v nebytové jednotce č. 114/101, užívané MP, je vyčísleno v zápise zhotovitele IZOP s.r.o. – viz příloha č. 14 důvodové zprávy.

Rozpis:

	Ceny bez DPH (15%)	DPH (15%)	Cena s DPH 15%	
Bezpečnostní lepené sklo Conex cx (výlohy, okna, vstupní dveře)	21.525,00 Kč	3.228,75	24.753,75	V ostatních nebytových jednotkách jsou skla běžné kvality
Bezpečnostní kování na vchodových dveřích, mechanický automat Roto-Tandeo, bezpečnostní klika Hoppe	5.240,00 Kč	786,00	6.026,00	V ostatních nebytových jednotkách jsou zámky, kliky i kování běžné kvality.
Celkem	26.765,00 Kč	4.014,75	30.779,75	

Tyto bezpečnostní prvky nebyly v ostatních nebytových jednotkách při jejich výměně použity.

B)

Z vyjádření p. předsedkyně vyplynulo dále, že byly použity zbytečně dražší profily, čímž byla zakázka předražená.

Souhlasit s názorem p. předsedkyně je v tomto bodě sporné. Co dodavatel, to jiná cena, ale též i jiný materiál, jiný profil, jiná kvalita. Dle zhotovitele – dodavatele IZOP- PB, s.r.o. byl dodán kvalitní materiál – viz stanovisko zhotovitele IZOP. Z písemného stanoviska zhotovitele IZOP, s.r.o. vyplývá cenový rozdíl za užití a instalované profily od subdodavatele – Cetos, s.r.o. v porovnání s dodavatelem INTOS, s.r.o. Finanční rozdíl činí.....**36.000,00 Kč bez DPH (41.400,00 Kč s DPH 15%)**. Dle vyjádření zhotovitele – IZOP – viz příloha č. 15 důvodové zprávy, byly použity u

47

nebytové jednotky č. 114/101 kvalitnější profily MD83 s lepšími parametry oproti profilu AD74, který byl použit v ostatních nebytových jednotkách zhotovitelem INTOS, s.r.o.

Zhotovitel IZOP- PB, s.r.o. dále ve stanovisku – viz příloha č. 14 důvodové zprávy, zohlednil další skutečnosti, které byly v NJ č. 114/101 instalovány:

- Pákové ovladače v hodnotě 11.100,00 Kč (bez DPH) – pákové ovladače byly použity i u nebytové jednotky, kde instalaci zajistilo SVJ (Knihovna Jana Drdy).
- Polepové folie na již dříve měněná okna v nebytové jednotce (měnila se z FO) 23.760,00 Kč (bez DPH). Cena za polepové folie v zadní části nebytové jednotky **nebyla SVJ přefakturována, nebyla součástí fa č. 20230070.**

C)

další argumentací pro poskytnutí finanční výpomoci byla barevnost oken, výloh a dveří (antracit, bílá).

Na změnu barevného provedení SVJ přistoupilo viz zápis ze dne 09.11.2022 - příloha č. 13 důvodové zprávy.

Cenové rozdíly všech jednotlivých nadstandardů - viz. příloha 14 a 15 důvodové zprávy.

IV. SVJ čp. 115-117, Příbram VIII

SVJ žádalo 2x o finanční spoluúčast města Příbram na investici týkající se výměny výloh a dveří u NJ ve vlastnictví města Příbram (1.239.106,00 Kč s DPH) ve výši 40 %, tj. částku 495.642,40 Kč s DPH, jak uvedeno výše.

SVJ se mj. odvolávalo na postup města Příbram při řešení finanční spoluúčasti města Příbram formou daru při výměně výplní otvorů u sousední budovy čp. 115-117 v Příbrami VIII - SVJ Budovatelů 115,116,117 Příbram VIII, se sídlem Budovatelů 116:

RM a následně ZM projednávalo danou věc ve dnech:

RM dne 11.06.2018, přijato usnesení č. 601/2018. ZM dne 10.09.2018, přijato usnesení č. 1056/2018/ZM. Předmětná usnesení tvořila přílohy důvodových zpráv.

V. Platby do FO, úhrady z FO

Město Příbram, je členem společenství vlastníků jednotek v čp. 112-114 a jako spoluvlastník společných částí budovy a pozemků hradí pravidelné měsíční platby do fondu oprav (FO) dle spoluvlastnického podílu na společných částech budovy. Celkový spoluvlastnický podíl města Příbram na společných částech budovy a pozemcích příslušející k výše uvedeným nebytovým jednotkám činí 5154/63415. Celkový spoluvlastnický podíl k nebytovým jednotkám vč. bytové jednotky činí 5633/63415.

Aktuální měsíční úhrada do FO za všechny jednotky ve vlastnictví města Příbram činí:

Nebytová jednotka 112/101	2.585,00 Kč
Nebytová jednotka 112/103	3.621,00 Kč
Nebytová jednotka 113/101	206,00 Kč
Nebytová jednotka 114/101	3.517,00 Kč
Nebytová jednotka 114/102	2.261,00 Kč
Bytová jednotka 113/11	1.133,00 Kč

Celkem měsíční úhrada do FO 13.323,00 Kč, tj. ročně 159.876,00 Kč, (z toho úhrada do FO za nebytové jednotky činí 91,5 % celkové měsíční úhrady).

Platby do FO byly od 01.07.2024 (odsouhlaseno na shromáždění SVJ dne 25.04.2024) navýšeny: a to o 50.000,00 Kč/měsíc (navýšení bylo rozpočteno dle spoluvlastnických podílů na jednotlivé jednotky. Město Příbram hradí poměrně vysokou částku.) Celková měsíční úhrada do FO od 01.07.2024 – 13.323,00 Kč, (do 01.07.2024 byla měsíční úhrada do FO celkem 8.882,00 Kč/měsíc).

Na příštím jednání SVJ bude výbor SVJ ostatní vlastníky informovat o cenové kalkulaci na zateplení i možnostech financování.

Každý ze spoluvlastníků musí dle zákona i prohlášení přispívat do FO, který je určen na opravy, udržování resp. rekonstrukce společných částí budovy či pozemků. Výměna výplní (oken, dveří, výloh) ve společných částech budovy měla být hrazena z FO, tot' i závěr právní zástupkyně v případě SVJ 112-114 – viz výše.

Praxe ukázala, že mnohá SVJ výměnu oken (především u bytů) z FO nehradila, každý vlastník BJ si výměnu oken v bytě hradil na své náklady. Některá SVJ však následně pak členům SVJ – vlastníkům jednotek proplácela celou uhrazenou částku či určitou odsouhlasenou (odhlasovanou na jednání SVJ) část vynaložených nákladů. Zvolený postup by měl být uveden již prohlášení či stanovách při založení SVJ či v zápisech z jednání SVJ. Tímto postupem se tak mohlo předejít budoucím problémům.

V případě SVJ v budově čp. 112-114 nebyl ujednáno v minulosti žádný konkrétní postup ohledně úhrady za výměny výplní. Jednotliví vlastníci bytů si okna v bytech měnili či vůbec neměnili.

Dle vyjádření realitní kanceláře Atrium - viz příloha č. 16 důvodové zprávy si v budově čp. 112,113,114 vlastníci bytů (ne všichni) hradili výměnu na své vlastní náklady, město Příbram hradilo na své náklady výměnu oken u bytu č. 113/11.

Je věcí SVJ v čp. 112-114, zda k výše uvedenému kroku (jako některá jiná SVJ), taktéž přistoupí či nikoliv, tj. zda, v případě těch vlastníků bytů, kteří si na své náklady okna vyměnili, jim budou z FO náklady zpětně proplaceny. Tento postup lze jen doporučit.

Je vhodné, aby RM/ZM při rozhodování o finanční spoluúčasti (daru) byly zváženy další okolnosti:

Nebytové jednotky ve vlastnictví města jsou umístěny v přízemí budovy a jsou přístupné pouze z prostoru pěší zóny u nákupního střediska „Cíl“, mají samostatný vchod. Nevyužívají výtah, ani společné schodiště, chodby, vyjma níže uvedeného, jako ostatní vlastníci bytů.

Na opravy a údržbu společných prostor v budově SVJ vynaložilo náklady, které byly hrazeny z FO od (4/2004) ve výši přes 13.300.000,00Kč. Tyto náklady byly vynaloženy na takové opravy, údržbu či rekonstrukci společných prostor, které nebytové jednotky vůbec nevyužívají (např. výměna výtahů, instalaci nových schránek, malování schodišť a ostatních společných prostor, kamerový systém v bytové části, zvonků, oprava balkonů u bytů aj.), ač financování z FO vyplývá ze zákona.

Největší podíl na investované částce z FO (13.316.067,26 Kč) do společných částí budovy za sledované období od r. 2004 do počátku jednání s SVJ o zahájení výměny výloh připadl zejména na výměnu, opravy a údržby výtahů (společná část budovy) – 7.514.638,28 Kč (tyto nebytové jednotky nevyužívají, pouze vlastníci a nájemci bytů). Další poměrně vysoká částka byla investována z FO na opravu střechy – 1.590.171,00 Kč (což je samozřejmě též společná část budovy), na výměnu oken ve společných částech budovy – 613.742,00 Kč.

Je pravdou, že z FO byla hrazena v r. 2013 výměna 8 ks oken v nebytových jednotkách města Příbram (v zadní části jednotek, z pohledu od hlavních vchodových dveří do bytové části), a to v hodnotě 61.032,00 Kč s DPH.

Na hlavní vchodové dveře (HVD) do bytové části, poštovní schránky, kamerový systém ve společných prostorách - 751.484,00 Kč tyto nebytové jednotky města Příbram nevyužívají, vyjma jednoho nájemce nebytové jednotky č. 114/102 Schindler CZ a.s. který prochází hlavním vchodem do bytové části čp. 114 do pronajaté nebytové jednotky č. 114/102 Schindler CZ a.s, neprochází ze strany nádvoří „Cíl“. Do budoucna se uvažuje, že Dislokované pracoviště Městské policie Příbram bude využívat též HVD do bytových částí v č.p. 114, a to jako nouzový východ z nebytové jednotky č. 114/101 Centra prevence kriminality.

Dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) poskytnutí daru RM /ZM umožňuje ve veřejném zájmu (zdůvodněných případech) § 85 písm. b).

O poskytnutí peněžního daru ve výši nad 100.000,00 Kč fyzické nebo právnické osobě v jednom kalendářním roce rozhoduje ZM.

Přílohy DZ

- 1: Usn. č. 472/2024 ZM ze dne 20.05.2024
- 2: R.usn.č. 1092/2023 ze dne 11.12.2023
- 3: Usn. č. 378/2024/ZM ze dne 15.01.2024
- 4: R. usn.č. 0357/2024 ze dne 15.04.2024
- 5: Stanovisko právního zástupce Mgr. Drábkové
- 6: Vyjádření vedoucí SOKVA
- 7: NV č. 366/2013 Sb. §5, §6
- 8: Výpis z prohlášení vlastníka
- 9: R. usn.č. 0969/2022 - zřízení centra MP
- 10: R usn.č. 0140/2023 – zřízení centra MP
- 11: Zápis z jednání zástupců SVJ, právní zástupkyně a vedení MěRK
- 12: Fakturace, přeúčtování
- 13: Zápis z jednání města Příbram a zástupců SVJ
- 14: Stanovisko zhotovitele IZOP s.r.o.
- 15: Stanovisko zhotovitele IZOP s.r.o.
- 16: Vyjádření realitní kanceláře Atrium

18) Opětovná žádost SVJ Čechovská 112, 113, 114, Příbram VIII o finanční spoluúčast města Příbram při výměně výloh v nebytových jednotkách ve vlastnictví města Příbram v rámci postupné rekonstrukce bytového domu čp. 112-114.

Hlasováno o návrhu Ing. Dvořáka

Usn. č.472/2024/ZM

ZM **s c h v a l u j e**

stažení tohoto materiálu z dnešního zasedání ZM.

Návrh byl přijat.

hl. pro 24 proti 0 zdrž. 1

MěÚ Příbram

32. Rada města
ze dne 11.12.2023

VÝPIS
R.usn.č.1092/2023

Žádost SVJ Čechovská čp. 112, 113, 114, Příbram VIII o finanční spoluúčast města Příbram při výměně výloh v rámci postupné rekonstrukce bytového domu.

Rada města

1. bere na vědomí

Informaci MěRK o výměně výloh a dveří u nebytových jednotek ve vlastnictví města Příbram č. 112/101, 112/103, 113/101, 114/101, 114/102, v budově č.p. 112, 113, 114 v k.ú. Březové Hory, obec Příbram, část obce Příbram VIII a o úhradě nákladů na jejich výměnu ze strany SVJ Čechovská čp. 112, 113, 114, se sídlem Čechovská ul. 113, PSČ 261 01 (dále jen „SVJ“) z FO, dále žádost SVJ o finanční spoluúčast (dar) na nákladech při výměně výplní otvorů zdí v nebytových jednotkách města Příbram v předmětné budově.

2. nedoporučuje

ZM schválit finanční spoluúčast (dar) města Příbram při výměně výplní otvorů (oken, výloh a dveří) u nebytových jednotek ve vlastnictví města Příbram: č. 112/101, 112/103, 113/101, 114/101, 114/102, v budově č.p. 112, 113, 114 v k.ú. Březové Hory, obec Příbram, část obce Příbram VIII pro SVJ Čechovská čp. 112, 113, 114, se sídlem Čechovská ul. 113, PSČ 261 01, IČO 26708752, v požadované výši 495 642,40 Kč, tj. 40% z celkově vynaložených a prokazatelných výdajů na jejich výměnu (1.239.106,- Kč).

Usnesení - Schváleno (Pro: 7, Proti: 0, Zdržel se: 0, Poznámka:)

.....
Tomáš Dvořáček
Člen RM

.....
Ing. Petr Rotter
Člen RM

.....
Mgr. Jan Konvalinka
starosta

Město Příbram – ZM 15.01.2024

Priloha 3 DZ

Hlasováno o návrhu Ing. Dvořáka
Usn. nebylo přijato
ZM **s c h v a l u j e**
stažení tohoto bodu z dnešního zasedání ZM.

Návrh nebyl přijat.

hl. pro 12 proti 8 zdrž. 2

Mgr. Konvalinka – „toto usnesení nebylo přijato. Půjdeme na usnesení tak, jak jsou navržena s tím, že nejprve budeme hlasovat to vzetí na vědomí. To je bod, který nebyl měněn absolutně. Pojdme tedy hlasovat, že ZM bere na vědomí informace MĚRK atd.“

Usn. č.378/2024/ZM
ZM **b e r e n a v ě d o m í**
informaci MĚRK o výměně výloh a dveří u nebytových jednotek ve vlastnictví města Příbram č. 112/101, 112/103, 113/101, 114/101, 114/102, v budově č.p. 112, 113, 114 v k. ú. Březové Hory, obec Příbram, část obce Příbram VIII a o úhradě nákladů na jejich výměnu ze strany SVJ Čechovská čp. 112,113,114, se sídlem Čechovská ul. 113, PSČ 261 01 (dále jen „SVJ“) z FO, dále žádost SVJ o finanční spoluúcast (dar) na nákladech při výměně výplní otvorů zdí v nebytových jednotkách města Příbram v předmětné budově.

Návrh byl přijat.

hl. pro 22 proti 0 zdrž. 0

Mgr. Konvalinka – „a teď tedy ten návrh, s kterým jsem na začátku rozpravy přišel já, a to je: ZM schvaluje finanční spoluúcast (dar) města tak, jak je definován v návrhu usnesení.“

Hlasováno o návrhu Mgr. Konvalinky
Usn. nebylo přijato
ZM **s c h v a l u j e**

finanční spoluúcast (dar) města Příbram při výměně výplní otvorů (oken, výloh a dveří) u nebytových jednotek ve vlastnictví města Příbram: č. 112/101, 112/103, 113/101, 114/101, 114/102, v budově č.p. 112, 113, 114 v k. ú. Březové Hory, obec Příbram, část obce Příbram VIII pro SVJ Čechovská čp. 112,113,114, se sídlem Čechovská ul. 113, PSČ 261 01, IČO 26708752, v požadované výši 495.642,40 Kč, tj. 40 % z celkově vynaložených a prokazatelných výdajů na jejich výměnu (1.239.106,00 Kč).

Návrh nebyl přijat.

hl. pro 11 proti 1 zdrž. 10

14) Žádost o zrušení zákazu zcizení u bytové jednotky č. 112/13 v Příbrami III

Písemný materiál obdrželi všichni členové ZM.

Úvodní slovo přednesl Mgr. Konvalinka, doplnila Ing. Sýkorová.

Priloha c. 4 DZ

MěÚ Příbram

9. Rada města
ze dne 15.04.2024

VÝPIS
R.usn.č.0357/2024

Opětovná žádost SVJ Čechovská 112, 113, 114, Příbram VIII o finanční spoluúčast města Příbram při výměně výloh v nebytových jednotkách ve vlastnictví města Příbram v rámci postupné rekonstrukce bytového domu čp. 112-114.

Rada města

1. bere na vědomí

Informaci MĚRK o výměně výloh a dveří u nebytových jednotek ve vlastnictví města Příbram č. 112/101, 112/103, 113/101, 114/101, 114/102, v budově č.p. 112, 113, 114 v k.ú. Březové Hory, obec Příbram, část obce Příbram VIII a o úhradě nákladů na jejich výměnu ze strany SVJ Čechovská čp. 112,113,114, se sídlem Čechovská ul. 113, PSČ 261 01 (dále jen „SVJ“) z FO, dále opětovnou žádost SVJ ze dne 04.03.2024 č.j. MěUPB 25210/2024 o finanční spoluúčast (dar) na nákladech při výměně výplní otvorů zdí v nebytových jednotkách města Příbram v předmětné budově.

2. doporučuje ZM

ZM schválit finanční spoluúčast (dar) města Příbram při výměně výplní otvorů (oken, výloh a dveří) u nebytových jednotek ve vlastnictví města Příbram: č. 112/101, 112/103, 113/101, 114/101, 114/102, v budově č.p. 112, 113, 114 v k.ú. Březové Hory, obec Příbram, část obce Příbram VIII pro SVJ Čechovská čp. 112,113,114, se sídlem Čechovská ul. 113, PSČ 261 01, IČO 26708752, v požadované výši 495 642,40 Kč, tj. 40% z celkově vynaložených a prokazatelných výdajů na jejich výměnu (1.239.106,00 Kč).

Usnesení - Schváleno (Pro: 6, Proti: 0, Zdržel se: 0, Poznámka:)

.....
Miroslav Peterka
Místostarosta

.....
Ing. Petr Rotter
Člen RM

.....
Mgr. Jan Konvalinka
starosta

14

Základní body k definování společných částí domu – status oken a výloh

1. V Příbrami došlo u většiny domů k vymezení jednotek vkladem prohlášení vlastníka podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále jen „ZVB“). Tento zákon byl zrušen s účinností nového zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“).
2. Po účinnosti OZ došlo k rozdělení domů na jednotky prohlášením vlastníka u domů v Milánské ulici, tyto jednotky už byly vymezeny v režimu nového OZ a nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí spojených s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen „NV č. 366/2013“).
3. V případě oken a výloh přistupují různá SVJ různým způsobem k otázce, kdo hradí náklady na výměnu oken či výloh jednotky, a to velice často prozaicky podle stavu jejich fondu oprav. Právní úprava OZ i ZVB je přitom kogentní, takže se od ní nelze prohlášením vlastníka odchýlit. Zásadní otázkou tedy je, jak se rozhodovací praxe soudů vypořádala s rozporů prohlášení vlastníka podle ZVB s novou právní úpravou.
4. V § 1160 občanského zákoníku je uvedeno, že společnými částmi jsou mj. vždy pozemek, na němž je dům zřízen, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k výlučnému užívání. Stavební částí podstatnou pro zachování tvaru a vzhledu je jednotky k výlučnému užívání. Podrobněji jednotlivé části domu popisuje nařízení vlády č. 366/2013 Sb. nepochybně i okno. Nejprve je tedy třeba vyřešit případný rozpor mezi starším prohlášením vlastníka a nařízením vlády.
5. ZVB vymezoval společné části domu odlišně od stávající úpravy podle OZ, navíc starší prohlášení vlastníka se také mohou od nařízení vlády odchylovat. Rozpor předchozí právní úpravy ZVB s OZ způsobuje neplatnost prohlášení v tomto rozsahu (například pokud by v prohlášení bylo uvedeno, že hlavní konstrukce jsou součástí jednotky nebo že vnitřní část oken je součástí jednotky). Pokud je o rozpor mezi prohlášením a nařízením vlády č. 366/2013 Sb., prohlášení vlastníka podle ZVB nepozbývá platnosti v tom rozsahu, v němž je v rozporu s nařízením vlády a některé odborné publikace a články. Obdobně takovou situaci vidí i důvodová zpráva k nařízení vlády a některé odborné publikace a články.
6. Vymezení společných částí podle § 1160 občanského zákoníku je neměnné a závazné, zatímco vymezení v nařízením vlády č. 366/2013 Sb. může být v prohlášení vlastníka modifikováno a pokud nejde proti účelu vymezení společných částí, platí tato modifikace. V obou případech je lhotejně, zda se jedná o starší prohlášení vlastníka podle ZVB nebo o novější prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci podle OZ.
7. A nyní podstata dotazu – okna: Pokud vlastníci jednotek chtějí měnit v domě okna či výlohy, je v prvé řadě třeba z prohlášení zjistit, jaký režim okna mají – zda patří mezi společné části, či jestli náleží k jednotce. Pokud jsou okna vymezena v prohlášení jako společná část, rozhoduje o nich SVJ stejně, jako by šlo například o opravu fasády nebo střechy. Jestliže dle prohlášení okna patří k jednotce (jsou její součástí), pak společenství nemá pravomoc o oknech rozhodnout. V prohlášení, zejména ve starších verzích, se může objevit i formulace, podle níž je vnitřní část okna součástí jednotky a vnější část okna součástí společných částí. Takové ustanovení však nedává smysl ani u dříve používaných špaletových oken, která byla i tak propojena dřevěnou výplní zasazenou ve zdi, už vůbec ne u dnes běžných oken. Nejvyšší soud České republiky se k tomuto problému vyjádřil v rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 413/2013 ze dne 23.07.2014, v němž uvedl následující: „sestává-li výplň stavebního otvoru (okno) z pohyblivého okenního křídla a okenního rámu pevně spojeného s obvodovou konstrukcí budovy,

Mgr. Monika Drábková
advokátka

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ | LAW OFFICE | RECHTSANWALTSKANZLEI

- k němuž je okenní křídlo připevněno, nelze uvažovat o vnitřní a vnější straně okna jako o samostatných věcech, které by mohly mít rozdílného vlastníka, neboť minimálně okenní rámy nesestávají z více oddělitelných vrstev a oddělením okenního rámu od stavební konstrukce, do níž je zazděn, dojde k jeho znehodnocení." Obdobně viz usnesení Nejvyššího soudu ČR 26 Cdo 1379/2013: „Vždy záleží na tom, zda je vlastník v prohlášení podle § 4 zákona č. 72/1994 Sb. (ZVB) vymezí jako součást jednotky či jako společnou část budovy. Nebude-li prohlášení vlastníka podle § 4 ZVB obsahovat takovéto určení, pak budou patřit ke společné části budovy (domu) i lodžie a okna přístupná jen z jediné jednotky jako součást vnějšího pláště domu.“ Z tohoto důvodu bylo prohlášení vlastníka v části týkající se vlastnictví oken prohlášeno za neplatné a okna jako součást vnějšího pláště budovy považoval soud za společnou část domu. V současné době je platné a účinné nařízení vlády č. 366/2013 Sb., podle něhož jsou okna včetně okenic společnými částmi, a tudíž je výše zmíněný judikát použitelný i podle nové úpravy.
8. Pokud by shromáždění společenství odhlasovalo, že si náklady na výměnu oken nese každý vlastník sám a toto rozhodnutí bylo přijato požadovanou většinou vlastníků jednotek, pak se může vlastník, který by s rozhodnutím nesouhlasil, mohl domáhat žalobou dle § 1209 občanského zákoníku zrušení takového rozhodnutí. Pravděpodobně by byl s žalobou úspěšný, neboť se jedná o společnou část domu a takový postup není možný pro rozpor s právními předpisy.
 9. Pokud SVJ v minulosti žádné rozhodnutí o výměně oken, které jsou společnou částí nepřijalo, není možné to po vlastníku spravedlivě požadovat a SVJ by mělo nést náklady na výměnu oken v domě. Samozřejmě může v souvislosti s takovým postupem SVJ rozhodnout o zvýšení příspěvku do fondu oprav...
 10. Jestliže shrneme výše uvedené, nejprve je třeba určit, komu okna patří. Pokud jsou součástí jednotky, společenství nemůže o výměně rozhodnout, nemůže výměnu vlastníkům uložit, ale nemůže výměnu ani uhradit ze svých prostředků (příspěvků na správu domu, tedy tzv. fondu oprav). U oken, která patří mezi společné části domu, může společenství rozhodnout o výměně a tuto výměnu také společenství hradí ze svých prostředků.
 11. Co se týká konkrétně prohlášení vlastníka budovy č.p. 112, 113, 114, kde je uvedeno v části C/ URČENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ BUDOY, že společnými částmi domu jsou c) schodiště se zábradlím, okna a dveře, spojující společné části domu, lze jednoznačně určit, že každé okno i výloha spojuje společné části domu a je proto jak ve smyslu právní úpravy ZVB, OZ i předmětného prohlášení vlastníka, že se jedná o společnou část. Pak je na místě postup viz bod 9 a 10 tohoto stanoviska.

16



MĚSTO PŘÍBRAM

Příloha č. 62
MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM
Samostatné oddělení kontroly a vnitřního auditu

Městská realitní kancelář, org. složka města Příbram
Ing. Pavla Sýkorová, vedoucí MěRK

Čj: MeUPB 126741/2023

Vyjádření k žádosti Společenství vlastníků (jednotek) Čechovská 112, 113, 114 Příbram VIII o finanční spoluúčast města na zasklení přizemních nebytových prostor ve vlastnictví města

Shora uvedené SVJ, IČ 26708752, požádalo Městskou realitní kancelář, org. složku města Příbram („MěRK“) o finanční spoluúčast (dar) při výměně výplní otvorů (oken, výloh a dveří) v nebytových jednotkách („NB“) ve vlastnictví města Příbram.

Město je v současné době vlastníkem pěti nebytových jednotek; a to:

- | | |
|---|--|
| • NB č. 112/101 - spoluvlastnický podíl | 1093/63415 |
| • NB č. 112/103 - | 1531/63415 |
| • NB č. 113/101 - | 87/63415 |
| • NB č. 114/101 - | 1487/63415 (zde: Centrum prevence krim.) |
| • NB č. 114/102 - | 956/63415 |

Město Příbram, v rámci téhož SVJ, vlastní též bytovou jednotku č. 113/11 se spoluvlastnickým podílem 479/63415.

Celkový spoluvlastnický podíl města Příbram tedy činí 5633/63415 = 0,08882 (cca 8,8 %).
(Podrobnější údaje jsou uvedeny v materiálu p. Ing. Sýkorové).

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále „NOZ“) uvádí v § 1180 odst. 1, že vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, pokud nebylo stanoveno jinak. Město Příbram, jako spoluvlastník, dlouhodobě platí příspěvky do „fondu oprav“ řádně a včas.

Společné části domu vymezuje Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (§§ 5,6 NV; v našem případě zejména § 5 odst. 1 písm. d), e)).

Výkladní tabule, výplně vstupních dveří, oken jsou součástí vnějšího pláště budovy; jehož oprava příp. rekonstrukce by měla být zajišťována ze společných prostředků SVJ. Poskytnutím daru (požadované finanční spoluúčasti) by bylo hrazeno duplicitně. Z uvedeného důvodu SOKVA nedoporučuje poskytnutí požadovaných finančních prostředků; a to s odkazem na ust. § 38 odst. 1, 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení, ve znění p.p., (zde : povinnost obce využívat majetek; tedy i finanční prostředky; účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly.....“péče řádného hospodáře“).
Případné poskytnutí „daru“ Radou či, v tomto případě - s ohledem na částku, Zastupitelstvem města, umožňuje tentýž zákon; a to ve (zdůvodněném) veřejném zájmu - viz § 85 písm. b).

V Příbrami 07.12.2023

Zpracovala: Ing. Jiřina Dubcová, Sam. oddělení kontroly a vnitřního auditu, v. r.

Příloha č. 7 DZ

Společnými částmi nemovité věci může být vedle pozemku, na němž je dům postaven, také pozemek funkčně související s provozem a správou a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy, dvory nebo na němž jsou umístěny drobné stavby, zejména čistíčka odpadních vod, septik, trafostanice, domovní kotelna a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu.

Společné části domu

§ 5

(1) Společnými částmi domu, jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku, jsou zejména

- a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,
- b) střecha včetně výplně výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
- c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče,
- d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně e) výkladní skříní (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a rolety výkladce, která je vždy ve výlučném užívání vlastníka jednotky, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti,
- f) balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžii a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
- g) domovní kotelny, místnosti výměňkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,
- h) výtahy ve společných částech, včetně evakuačních a požárních výtahů, autovýtahů a autoplošin, vnější požární schodiště,
- i) půdy, mandlovný, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,
- j) bazény, dále prostory, v nichž jsou umístěna parkovací místa, pokud nejsou zahrnuty v jednotce.

(2) Společnými částmi domu jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.

(3) Podlahy jsou společnými částmi domu, vyjma podlahových krytín v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytín, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.

§ 6

Společnými částmi domu jsou dále

- a) přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- b) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- c) rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
- d) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,
- e) jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,
- f) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
- g) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,
- h) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
- i) rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, vjezdové závory, brány, vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

ČÁST ČTVRTÁ

PODROBNOSTI O ČINNOSTECH TÝKAJÍCÍCH SE SPRÁVY DOMU A POZEMKU

Činnosti týkající se správy domu a pozemku

§ 7

Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména

- a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
- b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
- c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
- d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části domu.

§ 8

Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména

- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchování dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů¹⁾ a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,

Priloha 8 M

95. Jednotka č. 114/102 je nebytový prostor, umístěný v 1. nadzemním podlaží celková plocha s příslušenstvím je: 95,6 m²
Jednotka č. 114/102 se skládá z:

- provozní místnost 1.....34,4 m²
- provozní místnost 2.....16,9 m²
- provozní místnost 3.....17,1 m²
- provozní místnost 4.....10,8 m²
- sklad.....1,9 m²
- chodba.....11,9 m²
- umývárna.....1,3 m²
- WC.....1,3 m²

Vybavení jednotky:

- a/ umyvadlo.....1 ks
- b/ WC mísa s nádržkou.....1 ks
- c/ míchací baterie.....1 ks
- d/ topná tělesa včetně ventilů.....4 ks

Součástí nebytového prostoru je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody teplé a studené vody, elektroinstalace od hlavního jističe včetně a odpadů) mimo stoupacích vedení, včetně uzávěrů, k vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, nenosné příčky, veškeré vnitřní omítky a obklady, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř nebytového prostoru, jakož i vstupní dveře, včetně jejich vnitřního nátěru a vnitřních nátěrů oken. K vlastnictví jednotky č.: 114/102 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: 956/63415 na společných částech budovy.

VŠECHNY TAKTO VYMEZENÉ JEDNOTKY JSOU KE DNI VYDÁNÍ TOHOTO PROHLÁŠENÍ VE VÝLUČNÉM VLASTNICTVÍ MĚSTA PŘÍBRAM.

C/ URČENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ BUDOVY
/§4, písm. c, d/

1. Společnými částmi domu jsou:
 - a/ základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny a průčelí,
 - b/ střecha včetně komínů, ventilací, oplechování, hromosvodů a klempířských prvků,
 - c/ hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
 - d/ vchody včetně schodů a všech vstupních dveří do budovy, spojující společné části domu, schodiště se zábradlím, okna a dveře,
 - e/ chodby včetně vnějších nátěrů bytových dveří,
 - f/ rozvody studené vody od vstupu do budovy, včetně stoupacích vedení,
 - g/ rozvody teplé vody od vstupu do budovy, včetně stoupacích vedení, až po radiátorové ventily,
 - h/ rozvody tepla od vstupu do budovy, včetně stoupacích vedení,
 - ch/ rozvody vody včetně stoupacích a domovní přípojky,
 - i/ rozvody kanalizace včetně sekundární strany hlavních domovních pojistek, včetně této pojistky, až po bytový jistič,
 - j/ slaboproudá instalace, včetně trať a zvonkového panelu u vchodových dveří,
 - k/ rozvody plynu, včetně hlavního domovního uzávěru až po plynoměr, m/ prádelny, včetně zařízení,
 - n/ sušárny,
 - o/ kočárkárny,
 - p/ úklidové komory,
 - r/ místnosti uzávěrů suchovodu,
 - s/ prostory baterií nouzového osvětlení,
 - t/ výtahy, výtahové šachty a strojovna výtahů, včetně zařízení,

19

- u/ sklepní prostory s vodoměry a hlavními uzávěry,
- v/ kolektor inženýrských sítí v technickém podlaží,
- w/ společná televizní anténa včetně rozvodů až po účastnickou zásuvku.

všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost společně se podílet na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu jejich spoluvlastnického práva.

2. V budově nejsou vymezeny části, společně vlastníkem jen některých jednotek.

3. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech budovy se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.

Spoluvlastnické podíly, vyjádřené zlomkem, jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky a vztahují se ke všem společným částem domu, včetně pozemku.

D/ÚPRAVA PRÁV K POZEMKUM /§4, písm. e/

Pozemky v katastrálním území Příbram a Březové Hory parcelní čísla: st.1864,-4232/8, st.1865,-4232/9, st.1866 o výměře 909 m², na kterých je postavena budova čp.: 112,113 a 114 Příbram VIII, ve které se vyčleňují jednotky podle zákona č.72/1994 Sb. a které jsou ve vlastnictví Města Příbram, Příbram I, Tyršova ulice 108, IČO 243132, zapsané na listu vlastnictví 10001, se rozdělují a práva k nim se upravují takto:

1. Jednotce č.: 112/1.
k pozemkům parc.č.: st.1864,-4232/8, st.1865,-4232/9, st.1866
v rozsahu podílu 728/63415 vznikne podílové spoluvlastnictví.
2. Jednotce č.: 112/2.
k pozemkům parc.č.: st.1864,-4232/8, st.1865,-4232/9, st.1866
v rozsahu podílu 351/63415 vznikne podílové spoluvlastnictví.
3. Jednotce č.: 112/3.
k pozemkům parc.č.: st.1864,-4232/8, st.1865,-4232/9, st.1866
v rozsahu podílu 582/63415 vznikne podílové spoluvlastnictví.
4. Jednotce č.: 112/4.
k pozemkům parc.č.: st.1864,-4232/8, st.1865,-4232/9, st.1866
v rozsahu podílu 592/63415 vznikne podílové spoluvlastnictví.
5. Jednotce č.: 112/5.
k pozemkům parc.č.: st.1864,-4232/8, st.1865,-4232/9, st.1866
v rozsahu podílu 737/63415 vznikne podílové spoluvlastnictví.
6. Jednotce č.: 112/6.
k pozemkům parc.č.: st.1864,-4232/8, st.1865,-4232/9, st.1866
v rozsahu podílu 349/63415 vznikne podílové spoluvlastnictví.
7. Jednotce č.: 112/7.
k pozemkům parc.č.: st.1864,-4232/8, st.1865,-4232/9, st.1866
v rozsahu podílu 580/63415 vznikne podílové spoluvlastnictví.
8. Jednotce č.: 112/8.
k pozemkům parc.č.: st.1864,-4232/8, st.1865,-4232/9, st.1866
v rozsahu podílu 581/63415 vznikne podílové spoluvlastnictví.
9. Jednotce č.: 112/9.
k pozemkům parc.č.: st.1864,-4232/8, st.1865,-4232/9, st.1866
v rozsahu podílu 727/63415 vznikne podílové spoluvlastnictví.

20

Priloha č. 9 Dž

MěÚ Příbram

31. Rada města
ze dne 17.10.2022

VÝPIS
R.usn.č.0969/2022

Změna využití nebytové jednotky č. 114/101 ve správě Měrk, v č.p. 114 v Příbrami VIII, ul. Čechovská, z komerčního účelu na nekomerční, zřízení dislokovaného pracoviště Městské policie Příbram – „Centra prevence kriminality“

Rada města

1. schvaluje

1) Zveřejnění záměru na změnu využití nebytové jednotky ve výlučném vlastnictví města Příbram č. 114/101 v budově čp. 112-114, v Příbrami VIII, ul. Čechovská, a to z komerčního využití (komerční pronájem) na využití nekomerční, konkrétně pro zřízení dislokovaného pracoviště Městské policie Příbram - Centra prevence kriminality.

2. schvaluje

2) Zřízení dislokovaného pracoviště Městské policie Příbram – Centra prevence kriminality v nebytové jednotce ve výlučném vlastnictví města Příbram č. 114/101 v budově čp. 112-114, v Příbrami VIII, ul. Čechovská. Nebytová jednotka je zapsána na LV č. 9712, v k.ú. Březové Hory, obec a okres Příbram u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram.

3. schvaluje

3) Zplnomocnění pro velitelku Městské policie Příbram, p. JUDr. Vodičkovou Jaroslavu, ke všem úkonům a jednáním s dotčenými orgány, SVJ, projektantem aj. potřebných před zahájením a v průběhu vnitřní rekonstrukce nebytové jednotky č. 114/101 vč. výměny výloh a vchodových dveří do nebytové jednotky, v budově čp. 112-114, v Příbrami VIII dle potřeb Městské policie Příbram za účelem zřízení dislokovaného pracoviště Městské policie Příbram – Centra prevence kriminality. Veškeré náklady související s vnitřní rekonstrukcí předmětné nebytové jednotky č. 114/101, výměnou výloh a vchodových dveří a dále náklady na provoz nově zřízeného Centra prevence kriminality hradí město Příbram z rozpočtu - kapitoly 717- Městská policie.

11

Průloha č. 10 Dů

MěÚ Příbram

3. Rada města
ze dne 06.02.2023

VÝPIS
R.usn.č.0140/2023

**Návrh na částečnou revokaci usnesení RM č. 0969/2022 ze dne
17.10.2022**

Rada města
1. schvaluje

Zplnomocnění pro velitelku Městské policie Příbram JUDr. Vodičkovou Jaroslavu, ke všem úkonům a jednáním s dotčenými orgány, SVJ, projektantem aj. potřebných před zahájením a v průběhu vnitřní rekonstrukce nebytové jednotky č. 114/101 vč. výměny výloh a vchodových dveří do nebytové jednotky, v budově čp. 112-114, v Příbrami VIII, dle potřeb Městské policie Příbram, za účelem zřízení dislokovaného pracoviště Městské policie Příbram – Centra prevence kriminality.
Veškeré náklady související s vnitřní rekonstrukcí předmětné nebytové jednotky č. 114/101, výměnu výloh a vchodových dveří, vyjma nákladů na provoz nově zřízeného Centra prevence kriminality, hradí město Příbram z rozpočtu – kapitola 717 – Městská policie.
Náklady na provoz (zálohy na spotřebu médií v nebytové jednotce, případně doplatky za spotřebu médií) nově zřízeného centra prevence kriminality hradí město Příbram z rozpočtu – kapitoly 749 Městská realitní kancelář.

Usnesení - Schváleno (Pro: 7, Proti: 0, Zdržel se: 0, Poznámka:)

.....
Mgr. Jan Konvalinka
starosta

22

Příloha č. 112

Zápis z jednání města Příbram a předsedkyně SVJ ze dne 17. 10. 2022

Ve věci: Výměna výloh nebytových jednotek v budově čp. 112,113,114, ul. Čechovská, Příbram VIII (112/101, 112/103, 113/101, 114/101, 114/102) a oprava výloh v nebytových jednotkách č. 114/102 a 113/101 do doby jejich výměny.

Přítomni:

- [redacted] předsedkyně Společenství domu č.p. 112,113,114, ulice Čechovská (SVJ)
- Alena Tůmová, MĚRK
- Monika Drábková, advokátka, právní zástupce města Příbram
- Ing. Pavla Sýkorová, vedoucí MĚRK

- 1) Na úvod jednání konstatován záměr města Příbram na změnu využití nebytové jednotky ve výlučném vlastnictví města Příbram č. 114/101 v budově čp. 112-114, v Příbrami VIII, ul. Čechovská, a to z komerčního využití (komerční pronájem) na využití nekomerční, konkrétně pro zřízení dislokovaného pracoviště Městské policie Příbram - Centra prevence kriminality. V souvislosti s realizací záměru města bude nutné provést nezbytnou výměnu dveří a okenních výplní (výloh) u předmětné nebytové jednotky.
- 2) Dále konstatováno, že v jednotkách č. 113/101 a 114/102 došlo k poškození výloh (z důvodu vandalismu), které vyžadují nutnou a rychlou opravu. Město Příbram dále upozorňuje SVJ, že je třeba řešit záměr výměny výloh a dveří co nejdříve i v těchto jednotkách.
- 3) Město Příbram vlastní v budově čp. 112-114 několik nebytových jednotek, a to č. 112/101, 112/103, 113/101, 114/101, 114/102. Město tímto žádá SVJ o výměnu okenních a dveřních výplní v nebytových jednotkách ve vlastnictví města Příbram, případně o souhlas s výměnou okenních a dveřních výplní v nebytových jednotkách ve vlastnictví města Příbram, kterou město Příbram zajistí, ale na náklady SVJ.
- 4) [redacted] sděluje, že SVJ si je vědomo toho, že okna a dveře jsou společnou částí nemovité věci a že uplatní škodu na výloze u nebytové jednotky č. 113/101 a 114/102 na pojišťovně. Po městě Příbram bude SVJ požadovat úhradu do výše spoluúčasti, což je asi 1000,- Kč (paní předsedkyně upřesní dle pojistné smlouvy. Paní předsedkyně dále uvádí, že výměna oken v bytech v SVJ proběhla v minulosti bez předchozího odsouhlasení na schůzi SVJ na náklady vlastníků jednotek. Žádost města o výměnu okenních a dveřních výplní u nebytových jednotek ve vlastnictví města Příbram bude nutné projednat na schůzi SVJ.
- 5) K tomu přítomní zástupci města uvádí:
 - i. Okna a dveře jsou dle zákona i prohlášení vlastníka ze dne 30.10.2001 v čl. C společnou částí nemovité věci, neboť tvoří plášť budovy. Opravy a údržba, rekonstrukce resp. technické zhodnocení společných částí nemovité věci je povinností SVJ, které má nést v takovém případě spojené náklady na opravy a údržbu či rekonstrukci.
 - ii. Z důvodu úspory času město navrhuje SVJ, že ponese náklady na výměnu výloh a dveří, ovšem za předpokladu, že SVJ městu vynaložené náklady uhradí. Město Příbram musí o kompenzaci takto vynaložených nákladů, (které jinak s odvoláním

13

na výše uvedené má hradit SVJ) žádat, neboť postupovat s péčí řádného hospodáře je povinnost města dle zákona o obcích. Neuplatnění nároku na náhradu nákladů vynaložených na opravu společných částí nemovité věci by muselo zastupitelstvo města odsouhlasit odchýlně od platné právní úpravy, pro což není v tuto chvíli opodstatnění.

- iii. Město Příbram řádně platí měsíčně za každý předmět vlastnictví v budově (tj. nebytové jednotky ve výši příslušných spoluvlastnických podílů ke každé jednotce) do fondu oprav (FO) příslušnou, předepsanou společenstvím, částku. Měsíční platba do FO za všechny nebytové jednotky ve vlastnictví města Příbram činí 8.127,- Kč, tj. 97.524,-Kč ročně. Za období od vzniku společenství v roce 2004 doposud byly z FO čerpány finanční prostředky na investice do společných prostor v budově v celkové částce 13.316.067,-Kč (rekonstrukce výtahů, úpravy bytových poštovních schránek, zvonků, kamerového systému v bytové části, výmalba společných chodeb v bytové části budovy, výměna oken na společných chodbách, oprava střechy, balkonů aj.) Město Příbram se na investicích do společných částí jako spoluvlastník společných částí budovy podílelo a podílil ve výši svých spoluvlastnických podílů patřících k jednotlivým jednotkám. Je třeba zdůraznit, že investice (hrazené z FO) byly vynaloženy na opravy těch společných částí budovy, které vůbec město Příbram, jako vlastník jednotek v budově nevyužívá plně, např. z důvodu toho, že nebytové jednotky města Příbram jsou umístěny v přízemí budovy, mají samostatný vchod, nevyužívají výtah, společné schodiště apod. Do nebytových jednotek, které vlastní město Příbram byly investice z FO jen minimální (výměna měřáků tepla).
- iv. Ze strany nájemců ostatních nebytových jednotek ve vlastnictví města Příbram (nebytové jednotky města jsou pronajaty) jsou vznášeny požadavky na výměnu stávajících výloh a vstupních dveří, z důvodů jejich špatného stavu, úniku tepla, čímž jim vznikají vyšší náklady na užívání jednotek v důsledku nečinnosti SVJ.
- v. Přístup ze strany SVJ, co se týče možné satisfakce, je v rozporu se zákonem, protože město řádně, včas plní své povinnosti vůči SVJ a platí do FO, přesto SVJ požaduje, aby veškeré náklady související s výměnou výloh a dveří do nebytových jednotek hradilo město Příbram.
- vi. Právní zástupkyně upozorňuje, že pokud v minulosti jednotliví vlastníci provedli výměnu oken bez předchozího souhlasu SVJ, porušili ustanovení občanského zákoníku a stavebního zákona. Nedohodli-li se následně s SVJ na dodatečném odsouhlasení a kompenzaci vynaložených nákladů na výměnu oken, jejich nárok na finanční kompenzaci dle §1136 občanského zákoníku byl pravděpodobně již promlčen s ohledem na tříletou (obecnou) lhůtu pro uplatnění nároku (§611 a §629 občanského zákoníku). Město je povinno dbát na to, aby se jeho nároky nepromlčely, obdobný postup proto není možné volit v případě města.
- vii. K věci požadavku SVJ vůči městu Příbram – viz bod 4, zástupci města uvedli:
- Výlohy a dveře v obvodovém plášti budovy jsou společnou částí nemovité věci. Pojistná smlouva byla uzavřena mezi příslušnou pojišťovnou a SVJ. Z tohoto důvodu by celková spoluúčast sjednaná v pojistné smlouvě měla být hrazena z FO. Takže požadavek SVJ na úhradě spoluúčasti (či jen z části) od města Příbram není

správný, pokud však nebude postup takový, že i ostatní vlastníci jednotek se budou podílet na úhradě spoluúčasti „napřímo“, nikoliv tedy z FO.

- 6) Vedoucí MĚRK informuje paní předsedkyni, že dnes tj. 17.10.2022 RM projednala a schválila umístění Centra prevence kriminality v nebytové jednotce č. 114/101 (ve vlastnictví města Příbram) s tím, že bude SVJ v nejbližší době kontaktováno panem starostou, případně vedoucí Městské policie JUDr. Vodičkovou ve věci projednání vzhledu nových výloh a dveří a společného postupu při objednávce dodávky a montáže nových výloh a dveří v předmětné nebytové jednotce. Město prosí SVJ o sdělení požadavků na vzhled a o součinnost při objednávce. Město Příbram ponese náklady na výměnu výloh a dveří v nebytové jednotce č. 114/101 s tím, že bude požadovat kompenzaci za související vynaložené náklady – viz 5 li.
- 7) Paní předsedkyně za SVJ uvádí, že by SVJ rádo zachovalo vzhled okenních a dveřních výplní jako je z druhé strany domu, tedy plastové výlohy v barvě bílé a světle šedé hliníkové dveře. Paní předsedkyně dále nabízí ochotně rychlou a věcnou součinnost při realizaci výměny výloh a dveří. Otázku finanční, tj. kdo ponese náklady na výměnu a jak budou kompenzovány, budou řešit na výboru a na schůzi SVJ, o jejímž termínu bude město vyzooměno.

a
Zapsala Monika Drábková, v.r. dne 17. 10. 2022.

Se zněním zápisu vyslovuji souhlas:

Jaroslava Tejkalová

Alena Tůmová

Ing. Pavla Sýklová

Příloha 12 J



MĚSTSKÁ POLICIE PŘÍBRAM

Náměstí T.G.M. 121, Příbram I, PS Č 261 01, tel.156, tel./fax 318 624 245

Č.j: MPPB - 44/2023

Příbram 06.06.2023

Městská realitní kancelář
 K rukám Ing. Pavla Sýkorová – vedoucí
 Čs. armády 5
 261 01 Příbram IV

Daňový doklad k nebytovému prostoru – zaslání

Vážená paní inženýrko,

na základě zápisu z jednání města Příbram a předsedkyně SVJ ze dne 17.10.2022 Vám v příloze zasílám kopii zaplacené FA č. 20230070 za okna/dveře v nebytovém prostoru č. 114/101 v budově čp.112-114 Příbram VIII.

Prosím o uplatnění kompenzace vynaložených nákladů dle bodu 5 ii. uvedeného zápisu.

Dále přikládám kopii zápisu z jednání s městským architektem Ing. Tlustým k barevnosti nových výloh.

Děkuji a jsem s přáním příjemného dne



JUDr. Jaroslava VODICKOVÁ
velitel městské policie

MĚSTSKÁ POLICIE
 Náměstí T.G.M. 121
 Příbram I

Příloha: č.1 FA 20230070 – IZOP-PB s.r.o.
 č. 2. zápis z jednání ze dne 9.11.2022

Město Příbram
Městská realitní kancelář
 261 01 Příbram IV, Čs. armády 5

č.j.: *MeURB 59329/2023*

Došlo dne: **- 6 -06- 2023**

Počet listů doručeného dokumentu:

Přílohy:
 počet listinných příloh:

počet listů/svazků těchto příloh:

počet a druh příloh v neklisinné podobě:

26

FAKTURA - DAŇOVÝ DOKLAD
Evidenční číslo: 2023001

Dodavatel:
IČO:01951891
DIČ:CZ01951891

IZOP-PB s.r.o.
Seifertova 525

261 01 Příbram VII

Peněžní ústav: Komerční banka, a.s.
Účet: 107-6401150277 / 0100
IBAN:CZ4701000001076401150277
BIC: KOMBCZPPXXX

Registrační údaje: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 213082

Způsob dopravy:

Konečný příjemce:

Popis dodávky:
stavební práce

Konstantní symbol: 0308

Variabilní symbol: 20230070

IČO odběratele: 002431

DIČ odběratele: CZ0024313

Odběratel:

Město Příbram
Tyršova 108

261 01 Příbram

Forma úhrady:

Převodem

Datum vystavení:

13.04.2023

Datum splatnosti:

13.05.2023

Datum uskutečnění zdanitelného plnění: 13.04.2023



Název

Název	Katalog. číslo	Mj	Množství	Cena/mj	Celkem bez DPH	DPH	Celkem
Na základě Smlouvy o dílo č.146/MP/2023 ze dne 6.2.2023 Vám fakturuji modernizaci nebytového prostoru č.114/101 v budově č.p.112-114, Příbram VIII, ulice Čechovská - Centrum prevence kriminality: - výměna výloh a dveří včetně zednického začíštění 1.dílčí faktura, viz příložený rozpočet							

Sumarizace podle DPH

	1,000	299 950,00	299 950,00	21%	362 939,50
Základní sazba:	21%	299 950,00	Základ	DPH	Celkem (vč.DPH)
Celkem:		299 950,00		62 989,50	362 939,50
				62 989,50	362 939,50

Cena k úhradě celkem (Kč) :

362 939,50

IZOP-PB s.r.o.

Seifertova 525,

Příbram VII, PSČ 261 01

tel: 318 628 109 e-mail: info@izop.cz

IČ: 01951891 DIČ: CZ01951891

Vystavil: Ladislav Hlom
Telefon: +420318628105
Mobil: +420602478500

Fax:
E-mail: info@izop.cz
www:

27

Faktura – daňový doklad

Objednávka (smlouva):
Konstantní symbol:

Doklad číslo: AA00850964
Variabilní symbol: 7490000335

Odběratel (DIČ, IČO, adresa)

IČO: 26708752
DIČ:
Peněžní ústav: Komerční banka a.s.
Číslo účtu: 51-8078470287/0100

Společenství vlastníků domu čp. 112,113,114,
ulice Čechovská
Čechovská 113
261 01 Příbram VIII

Dodavatel (IČ, adresa):

IČ: 00243132
DIČ: CZ00243132
Peněžní ústav: Česká spořitelna a.s. Příbram
Číslo účtu: 27-521689309/0800

Město Příbram
Tyršova 108
Příbram I
261 01 Příbram

Datum vystavení 13.06.2023
Datum splatnosti 27.06.2023
Datum uskutečnění zdan. plnění 13.06.2023
Forma úhrady Bankovní převod

Dle přiložené faktury vám přefakturováváme výměnu výloh a dveří v budově čp. 112-114 v Příbrami VIII.

Uskutečněná plnění

Výměna výloh a dveří

Počet MJ	Cena/MJ	Sazba DPH	Cena bez DPH
1.00	362 939,50 Kč	0 %	362 939,50 Kč

Rekapitulace:

Sazba DPH	Základ pro výpočet DPH	Hodnota DPH	Celkem s DPH
0 %	362 939,50	,00	362 939,50
			0,50 Kč
			362 940,00 Kč

Haléřové vyrovnání:

Celková částka k úhradě:

Poznámka: Za věcnou správnost: Bc. Barbora Hrušovská
Fakturu vystavil(a): Ludmila Zemková

Razítko a podpis

MĚSTO PŘÍBRAM
Městská realitní kancelář
Příbram IV, ul. Čs. armády 5
IČ: 243132
Tel./Fax: 318 626 616

28


Příloha č. 13/22


Zápis s jednání dne 09.11.2022 ve 12.30 hodinu

BD Příbram VIII čp.114 ul. Čechovská

Přítomni:


Ing. Arch. Josef Tlustý – architekt města Příbram

 – předsedkyně Společenství domu čp.112, 113, 114 ul. Čechovská (SVJ)

 – místopředseda Společenství domu čp.112, 113, 114 ul. Čechovská (SVJ)

JUDr. Jaroslava Vodičková – velitel MPPB

Zdeněk Černík – zástupce velitele MPPB

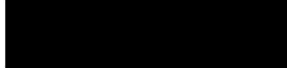
Na úvod jednání předsedkyně SVJ  sdělila, že SVJ již objednalo zaměření poškozených okolních výloh u nebytových prostor města, a to v barvě bílé a dveře světle šedé hliníkové.

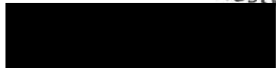
Ing. Arch. Tlustý však zkonstatoval, že v tomto veřejném prostoru je nutné zachování vzhledu vnitrobloku „Cil“, tedy pokračovat zcela ve stejném duchu jako je již opravený BD čp. 115 – 117. Zde se jedná o plastové výplně výloh v barvě katalogové číslo 7016. (RAL)

Dle městského architekta není zde barva profilu (7016) výloh nákladově vyšší než navrhované bílé zbarvení předsedkyně SVJ.

Závěr:

Všichni přítomní souhlasili s tím, že barevnost nových výloh u nebytových prostor v BD čp. 112-114 bude tedy celo-šedá č. 7016.


Ing. Arch. Josef Tlustý


Jaroslava Vodičková

Zdeněk Černík

Ondřej Stehlík

Priloha č. 14 - D2

IZOP-PB s.r.o., Seifertova 525, Příbram VII

Tel / fax: 318 628 105, Mobil: 602 478 500, Email: info@izop.cz



Město Příbram

Tyršova 108

261 19 Příbram I

Bc. Barbora Hrušovská

referent MěRK

V Příbrami 30.05.2024

**Vyčíslení nákladů na dodání a instalaci výloh a dveří
v Centru prevence kriminality na adrese Čechovská 114, Příbram VIII**

Sazba DPH:

- práce byly prováděny na základě smlouvy o dílo mezi Městem Příbram a firmou IZOP-PB s.r.o., ve smlouvě je jako předmět smlouvy, "modernizace nebytového prostoru", DPH je tedy 21%

Výlohy, dveře:

- argument, že SVJ někdo dodá okna levněji, je absurdní. Samozřejmě jsou levnější varianty, kvalita výloh a dveří dodaných firmou Cetos cz s.r.o. je ovšem na zcela jiné úrovni.

Možné cenové rozdíly:

- barva rámu (vnější v provedení antracit), na místě byl přítomen městský architekt p. Tlustý, který poukázal na nutnost sladění barvy s vedlejším domem č.p. 115 - 117, což byl i náš názor
cenový rozdíl 39 920,- Kč + 21% DPH
- bezpečnostní lepené sklo Conex cx
cenový rozdíl 21 525,- Kč + 21% DPH
- pákové ovladače OL 90 GEZE k otevírání nadsvětlíků
cenový rozdíl 11 100,- Kč + 21% DPH

30

- bezpečnostní kování na vchodových dveřích, mechanický automat
Roto-Tandeo, bezpečnostní klika Hoppe

cenový rozdíl 5 240,- Kč + 21% DPH

- polepové fólie na skleněné výplně
(šatny - okna, učebna - okna, kancelář - okna)

cenový rozdíl 23 760,- Kč + 21% DPH

nebylo součástí faktury za okna a výlohy!


Posouzení, který uvedený cenový rozdíl uznáte jako nadstandardní
ponecháme na Vašem uvážení.

Celkem bez DPH 101 545,- Kč

DPH 21% 21 324.45 Kč

Celkem včetně DPH 122 869.45 Kč

S pozdravem Ladislav Hlom - IZOP-PB s.r.o.


Seifenova 525,
Příbram VII, PSČ 281 01
tel.: 318 628495 e-mail: info@izop.cz
IČ: 01951891 DIČ: CZ01951891

31

Příloha B1

IZOP-PB s.r.o., Seifertova 525, Příbram VII
Tel / fax: 318 628 105, Mobil: 602 478 500, Email: info@izop.cz



Město Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram I
Bc. Barbora Hrušovská
referent MěRK

V Příbrami 04.06.2024

**Vyčíslení nákladů na dodání a instalaci výloh a dveří
v Centru prevence kriminality na adrese Čechovská 114, Příbram VIII - 2.část**

Výlohy, dveře:

- použitý profil MD83 je oproti profilu AD74 kvalitnější s lepšími parametry

cenový rozdíl 36 000,- Kč + 21% DPH

S pozdravem Ladislav Hlom - IZOP-PB s.r.o.

Seifertova 525
Příbram VII, PSČ 261 01
tel.: 318 628 105, e-mail: info@izop.cz
IČ: 01951891 DIČ: CZ01951891

HL



REALITNÍ KANCELÁŘ ATRIUM Renata Jonáková

IČ: 45859990

ul. 28. října č. p. 184, 261 01 Příbram VII

tel: 318 624 973

e-mail: atrium.pribram@centrum.cz, www.atrumsprava.cz

Milada 16. 2. 24

Městská realitní kancelář
Čs. armády 5
Příbram IV
26101

Dobrý den,

na základě Vašeho dotazu ze dne 23.5. 2024 – výměna oken v domě č.p. 112,113,114 ulice Čechovská, Příbram VIII sděluji následující.

Jako správce SVJ Čechovská 112-114 v Příbrami VIII potvrzujeme, že výměnu oken v bytech vlastníci bytů hradili na své náklady.

SVJ na výměnu oken nepřispívalo vlastníkům bytů žádnou částkou a ani náklady na výměnu oken žádnému vlastníkovi neproplácelo.

SVJ hradilo výměnu oken ve společných prostorech domu (schodiště, kočárkárny) a rovněž uhradilo i výměnu oken v nebytových prostorech.

Většina vlastníků bytů má již okna plastová.

Dále sděluji, že SVJ v letošním roce neplánuje žádnou větší rekonstrukci domu (zateplení apod.).

S pozdravem

RK-Atrium
Nikol Zajíčková.....

V Příbrami dne 23.5. 2024

Renata JONÁKOVÁ
ATRIUM
201 01 PŘÍBRAM VII/184
Tel./fax: 318 624 973
IČO: 458 59 990, CZ5961020728
-2-

V Příbrami dne 23.5. 2024

BB