

# MĚSTO TRUTNOV – MĚSTSKÝ ÚŘAD

## NÁVRH NA USNESENÍ

Datum projednání v PV	23.08.2021	Odbor majetku města	Zpracoval	Bc. Soňa Mazalová
Datum projednání v RM	<b>30.08.2021</b>		Předkládá	Mgr. Tomáš Eichler
Datum projednání v ZM	-			
Název materiálu	<b>Smlouva o výpůjčce, po zveř.: Horská čp. 220 v Trutnově</b>			
Vyjádření komise				
Předchozí usnesení	RM 2021-641/13			
Návrh na usnesení PV	Porada vedení doporučuje 01.01 radě města přijmout níže uvedené usnesení			
Návrh na usnesení RM	<p><b>Porada vedení doporučuje variantu B)</b>  <b>Rada města Trutnova</b>  <b>ALTERNATIVNĚ</b>  <b>A)</b>  <b>schvaluje</b>  <b>01.01</b>  <b>uzavření smlouvy o výpůjčce nebytových prostor v čp. 220 ul. Horská v Trutnově, umístěných v I. NP o celkové výměře 21,94 m<sup>2</sup> (1 chodba) Společenství vlastníků Horská 220, Trutnov 1, IČ 27558126, za účelem zbudování a užívání přístupové chodby, na dobu určitou 5 let, za podmínky předchozího uzavření smlouvy o výstavbě. Náklady spojené s užíváním prostor nese vypůjčitel.</b>  <b>B)</b>  <b>souhlasí</b>  <b>01.01</b>  <b>se zveřejněním záměru města pronajmout nebytové prostory v čp. 220 Horská ul. v Trutnově, umístěné v I. NP o celkové výměře 21,94 m<sup>2</sup> (1 chodba) Společenství vlastníků Horská 220, Trutnov 1, IČ 27558126, za účelem zbudování a užívání přístupové chodby, na dobu určitou 30 let, včetně uplatnění meziročního inflačního nárůstu nájemného. Náklady spojené s úpravou prostor k požadovanému způsobu využití nese nájemce, v případě ukončení nájemní smlouvy nebudou tyto náklady nájemci uhrazeny.</b></p>			
Návrh na usnesení ZM				
Důvodová zpráva: Viz níže.				
Přílohy: Výkresová dokumentace				
Výdaje jsou kryty schváleným rozpočtem – ORJ , položka . -				
Kontrola materiálu právníkem:	JUDR. Jana Hronešová			
Datum: 24.08.2021	Podpis za Odbor majetku města Ing. Miroslava Šormová			

## Důvodová zpráva:

Jedná se o část nebytové jednotky č. 220/2 – jiného nebytového prostoru, LV 10299, k. ú. Trutnov, ve vlastnictví města Trutnova, umístěné v I. NP o výměře 21,94 m<sup>2</sup>. Prostor jednotky č. 220/2 je v současnosti stavebně rozdělen na prostory sloužící podnikání o celkové výměře 127,00 m<sup>2</sup> (prodejna 72,40 m<sup>2</sup>, výloha 7,90 m<sup>2</sup>, sklad 42,20 m<sup>2</sup>, WC 1,50 m<sup>2</sup>, komora 3,00 m<sup>2</sup>), které má v pronájmu společnost L-shoes, IČ 05380227, se sídlem Zlín, Luční 4570, na dobu určitou do 30.09.2021, za účelem provozování prodejny obuvi, kožené galanterie a doplňkového zboží, a prostory sloužící podnikání o celkové výměře 43,50 m<sup>2</sup> (2 sklady o výměře 32,10 a 11,40 m<sup>2</sup>), které má v pronájmu společnost AeskuLab Patologie k. s., IČ 49709101, se sídlem Praha 6, Dejvice, Evropská 2589/33b, na dobu určitou do 30.09.2021 za účelem zřízení archivu preparátů.

**Společenství vlastníků Horská 220, Trutnov 1, IČ 27558126, požádalo dne 09.06.2021 o výpůjčku prostoru potřebného pro vybudování zadního přístupu do společných částí domu a o souhlas s potřebnými stavebními úpravami. Požadované úpravy představují zúžení předmětu nájmu obou nájemců, kteří s úpravami souhlasí. Historicky v domě tento zadní východ býval a jsou zachovány nosné zdi. Úpravy představují zazdění dvou dveří, vybudování příčky s dveřmi a probourání zazděného přístupu ze společné chodby. (Viz výkresová dokumentace.)**

**S provedením popsaných úprav souhlasila rada města svým usnesením č. RM 2021-641/13.**

V současnosti má dům pro obyvatele bytových jednotek vstup pouze z ul. Horská, pěší zóny. Vzhledem k současné stavební dispozici jsou obyvatelé domu nuceni uchovávat popelnice před jejich svozem v prostorech domu a pro svoz je umisťovat před dům do ul. Horská. Pěší zóna prošla právě rekonstrukcí a měla by být ozdobou města. Pokud dojde ke stavebním úpravám, nebude již SVJ umisťovat popelnice pro svoz do pěší zóny.

Stavební úpravy na své náklady zrealizuje Společenství vlastníků Horská 220. Doba realizace je odhadována na 30 dnů s předpokládaným termínem zahájení 01.10.2021. Přístupová chodba bude následně k dispozici všem členům SVJ Horská 220.

Záměr výpůjčky tohoto prostoru byl zveřejněn od 30.06.2021 do 19.07.2021. V tomto termínu jsme neobdrželi ze strany veřejnosti žádné námítky, připomínky ani jiné nabídky.

Jak bylo uvedeno v důvodové zprávě materiálu RM\_13\_M3a11, kterým se předkládalo radě města ke schválení usnesení o zveřejnění záměru výpůjčky, Odbor majetku města měl v úmyslu v souběhu trvání výpůjčky připravovat podklady do orgánů města, které by řešily formou změny prohlášení vlastníka řádné začlenění chodby do společných prostor.

Právní oddělení však po dalších jednáních upozornilo, že věc je právně složitá a předpokládá uzavření smlouvy o výstavbě s následnou změnou vlastnických podílů, viz vyjádření níže.

## **Vyjádření právního oddělení:**

Dříve než město schválí smlouvu o výpůjčce, mělo by mít smluvně zajištěno, jak bude v budoucnu s touto oddělenou částí jednotky nakládáno, tj. začlenění do společných prostor domu nebo nájemní smlouva, prodloužení výpůjčky... Odstranění stavební úpravy na náklady SVJ po skončení výpůjčky není asi v zájmu obou stran.

Rada města svým usnesením souhlasila se stavební úpravou jednotky 220/2 v domě Horská, přičemž velikost jednotky se stavební úpravou nemění.

Pokud je v materiálu PV\_15\_M3a6 uvedeno, že po provedení stavební úpravy a po uplynutí 5leté doby výpůjčky bude tato část jednotky sloužící jako společná chodba převedena do společných částí domu, je nezbytné, aby dříve, než Odbor majetku udělí souhlas SVJ pro účel získání souhlasu stavebního úřadu s danou stavební úpravou, a město schválí smlouvu o výpůjčce, byla uzavřena všemi vlastníky jednotek v domě smlouva o výstavbě dle § 1172 odst. 2 Občanského zákoníku.

**§ 1172 odst. 2 *Má-li vzniknout nová jednotka nebo má-li být dosavadní jednotka změněna nástavbou nebo přístavbou nebo stavební úpravou v domě, kde jsou jednotky již vymezeny, ujednají strany ve smlouvě i změny spoluvlastnických podílů po vzniku nové jednotky nebo změně dosavadní jednotky tak, aby odpovídaly nově určeným velikostem spoluvlastnických podílů.***

Tímto dojde ke změně (zmenšení) velikosti spoluvlastnického podílu města, půjde tedy o nakládání s nemovitým majetkem města podléhajícímu schválení zastupitelstvem města.

Dojde ke změně velikosti spoluvlastnických podílů **všech** vlastníků jednotek. Ostatním spoluvlastníkům se zvýší podíl na společných částech domu a budou platit více do fondu oprav a na službách. Budou muset zaplatit městu za to, oč se jejich podíl zvětšil, budou platit i náklady za změnu prohlášení vlastníka a vlastní stavební úpravu. Ve výsledku i město jako člen SVJ bude za tuto změnu platit.

**Tuto smlouvu musí podepsat dle § 1172 všichni spoluvlastníci.**

JUDr. Jana Hronešová 17.08.2021

Nastíněný postup by nepochybně významně prodloužil a prodražil realizaci celé záležitosti. Je proto nyní radě předkládán jako varianta A).

**Jako varianta B)** je předkládáno řešení, které se jeví jako přijatelnější a rychlejší pro SVJ Horská 220, a sice pronájem prostoru plánované chodby SVJ na dobu 30 let, kdy SVJ na základě své nabídky z 18.08.2021 nabízí roční nájemné ve výši 15.000,00 Kč za celý prostor chodby.

Prostor chodby by tak nadále zůstal součástí jednotky 220/2 v domě Horská 220 ve vlastnictví města, nebyl by včleněn do společných prostor domu, nebylo by nutné uzavírat smlouvu o výstavbě, měnit vlastnické podíly a s nimi prohlášení vlastníka.

Poznámka OMM: Úvodní cena pro jednání v dané lokalitě města: 15.204,00 Kč/rok  
695,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok za chodbu