

Zastupitelstvo města Mikulov

Materiál pro jednání zastupitelstva města dne 22. 11. 2017

Bod programu:

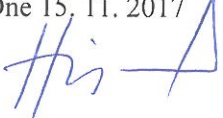

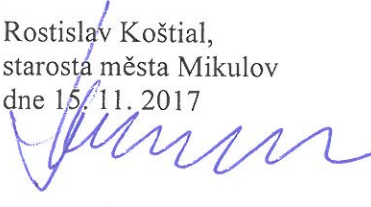
Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci – pozemku p. č. 1880/2, jehož součástí je budova č. p. 1584, na vlastnické právo k jednotkám

Přílohy:

- důvodová zpráva
- návrh prohlášení, vč. přílohy - schéma jednotlivých podlaží budovy č. p. 1584 určující polohu všech jednotek (nebytových prostor) v budově

Návrh usnesení ZM:

Zastupitelstvo města schvaluje prohlášení o rozdělení vlastnického práva k nemovité věci v k. ú. Mikulov na Moravě – pozemku p. č. 1880/2, jehož součástí je budova č. p. 1584 (č. or. 1, ul. Republ. obrany) na vlastnické právo k jednotkám dle ust. § 1166 občanského zákoníku, a to ve znění předloženém majetkoprávním odborem.

Zpracoval:	Odpovídá:	Předkládá:
JUDr. Irena Hřebřinová, MPO MěÚ Mikulov, Dne 15. 11. 2017 	Ing. Dana Kudelňáková, vedoucí MPO MěÚ Mikulov, dne 15. 11. 2017 	Rostislav Košťál, starosta města Mikulov dne 15. 11. 2017 

Zastupitelstvo města Mikulov dne 22. 11. 2017 – důvodová zpráva

Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci – pozemku p. č. 1880/2, jehož součástí je budova č. p. 1584, na vlastnické právo k jednotkám

Město Mikulov je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 1880/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 913 m², jehož součástí je budova č. p. 1584 (stavba občanského vybavení) na adrese ul. Republikánské obrany č. or. 1, Mikulov. Uvedená nemovitá věc je zapsána u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Břeclav na listu vlastnictví 10001 pro obec a k. ú. Mikulov na Moravě. Budova má 3 podlaží (1 podzemní a 2 nadzemní podlaží). Město nabylo uvedenou nemovitou věc na základě Dohody o bezúplatném převodu majetku mezi Fondem národního majetku ČR a Městem Mikulov (vklad vlastnického práva byl povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu v Břeclavi č. j. V 8-2295/93, právní účinky vkladu vlastnického práva vznikly dnem 14. 7. 1993).

V souvislosti s budoucím převodem majetku do vlastnictví společnosti TEDOS Mikulov s. r. o. bylo uloženo majetkoprávnímu odboru připravit návrh prohlášení vlastníka o rozdělení práva k výše uvedené nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám dle platné právní úpravy, tj. dle ust. § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v plat.znění.

Prohlášením o rozdělení práva k uvedené nemovité věci dle ust. § 1166 OZ (dále jen „Prohlášení“ -podrobně viz materiál v příloze), které MPO předkládá k projednání a schválení, **vzniknou 2 samostatné jednotky:**

1) Jednotka č. 1584/1 - je nebytový prostor (prostory pronajaté v minulosti jako bar „Atrium“), umístěný v I. nadzemním podlaží budovy č. p. 1584 s vlastním vchodem z venkovního schodiště v I. NP, s celkovou podlahovou plochou 153,85 m². Jednotka zahrnuje podíl na společných částech nemovité věci ve výši id. 15385/128301.

2) Jednotka č. 1584/2 – je nebytový prostor, umístěný v I. podzemním, I. nadzemním a II. nadzemním podlaží s vlastním vchodem z venkovního schodiště v I. NP, s celkovou podlahovou plochou 1129,16 m². Jednotka zahrnuje podíl na společných částech nemovité věci ve výši id. 112916/128301. Jde o část budovy č. p. 1584, v níž se nachází prostory pronajaté Úřadu práce ČR (kanceláře a sklady), dále ordinace dětského lékaře a rehabilitace. Tato jednotka zůstane ve vlastnictví města Mikulov.

V čl. III Prohlášení jsou vymezeny společné části nemovité věci, které dle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně, tj. pozemek, na němž byl dům zřízen, stavební části podstatné pro zachování domu, včetně jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru i vzhledu atd.. Nezastavěná část pozemku p. č. 1880/2, jehož součástí je budova č. p. 1584, je společnou částí s tím, že je ve výlučném užívání vlastníka jednotky č. 1584/1, neboť je přístupná pouze z této jednotky. V budově nejsou žádné prostory, které by byly společnou částí nemovité věci. Podíly na společných částech jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě. Celková plocha všech jednotek činí 1283,01 m².

Jelikož rozdělením vzniknou v budově jen 2 jednotky, nevznikne společenství vlastníků jednotek, a proto je nutné v souladu s ust. § 1166 odst. 2 OZ v prohlášení určit správce, pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a dále upravit i příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku (viz čl. VI. a VII. prohlášení - pravidla pro správu domu a přispívání spoluvlastníků jednotek na výdaje spojené se správou domu a pozemku byla zformulována ve spolupráci s finančním odborem).

Společnost TEDOS Mikulov s. r. o., se sídlem Mikulov, Pavlovská 139/12, PSČ 692 01, IČ: 269 49 962 na základě Smlouvy o poskytování služeb ze dne 12. 1. 2007, ve znění dodatků zajišťuje pro město Mikulov mj. správu nemovitostí. Proto se navrhuje, aby byla tato společnost pověřena správou domu č. p. 1584 a pozemku 1880/2.

Součástí prohlášení je příloha č. 1 - schéma jednotlivých podlaží budovy č. p. 1594 určující polohu všech jednotek (nebytových prostor) v budově.

Znaleckým posudkem soudního znalce ing. Libora Svačiny č. 5041-199/17 byla stanovena **cena jednotky č. 1584/1** konkretizované v prohlášení:

- obvyklá (tržní) ve výši 2 500 000 Kč,
- zjištěná dle cenových předpisů (úřední) ve výši 1 444 969 Kč.

Rada města Mikulov návrh prohlášení o rozdělení vlastnického práva k pozemku p. č. 1880/2, jehož součástí je budova č. p. 1594, na vlastnické právo k jednotkám ve výše uvedeném smyslu **projednala na své schůzi dne 7. 11. 2017 a doporučuje zastupitelstvu města toto prohlášení schválit.**

Zpracovala JUDr. Irena Hřebřinová
V Mikulově dne 15. 11. 2017

Prohlášení
**o rozdělení práva k nemovité věci dle ust. § 1166 zákona č. 89/2012 Sb.,
občanský zákoník, v pl. zn.**

I. Označení budovy

Město Mikulov se sídlem Městský úřad Mikulov, Náměstí 1, 692 01 Mikulov, IČO 00283347 je vlastníkem pozemku p. č. 1880/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 913 m², jehož součástí je budova č. p. 1584 (stavba občanského vybavení) na adrese ul. Republikánské obrany č. or. 1, Mikulov. Uvedená nemovitá věc je zapsána u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Břeclav na listu vlastnictví 10001 pro obec a k. ú. Mikulov na Moravě. Budova má 3 podlaží (1 podzemní a 2 nadzemní podlaží)

II. Vymezení jednotek v budově

Vlastník tímto prohlášením rozděluje své vlastnické právo k nemovité věci konkretizované v čl. I. tohoto prohlášení na vlastnické právo k jednotkám, které níže specifikuje a které budou nadále označeny čísly 1584/1 a 1584/2.

III. Specifikace jednotek

1) Jednotka č. 1584/1 - je nebytový prostor (způsob využití jednotky -„jiný nebytový prostor“ dle přílohy k vyhlášce č. 357/2013 Sb.), umístěný v I. nadzemním podlaží budovy č. p. 1584 s vlastním vchodem z venkovního schodiště v I. nadzemním podlaží, s celkovou podlahovou plochou 153,85 m². Tato jednotka se skládá z následujících prostor:

- zádveří	4,93 m ²
- archiv	10,13 m ²
- chodba	38,94 m ²
- kancelář 1	18,71 m ²
- trezor	2,37 m ²
- server + IT	7,29 m ² ,
- archiv	4,99 m ²
- kancelář 2	14,42 m ²
- kancelář 3	10,14 m ²
- kuchyňka	5,27 m ²
- kancelář 4	11,67 m ²
- kancelář 5	14,99 m ²
- WC s předsíní	5,94 m ²
- úklidová místnost	1,61 m ²
- pisoár	1,08 m ²
- WC	1,37 m ²

Tato jednotka dále zahrnuje podíl na společných částech nemovité věci konkretizovaných v čl. III tohoto prohlášení ve výši id. 15385/128301.

2) Jednotka č. 1584/2 – je nebytový prostor (způsob využití jednotky -„jiný nebytový prostor“ dle přílohy k vyhlášce č. 357/2013 Sb.) umístěný v I. podzemním, I. nadzemním a II. nadzemním podlaží s vlastním vchodem z venkovního schodiště v I. nadzemním podlaží, s celkovou podlahovou plochou 1129,16 m². Jednotka se skládá z následujících prostor:

v I. podzemní podlaží

- chodba se schodištěm	15,60 m2
- sklad	24,18 m2
- místnost s plynoměry	9,76 m2
- sklad	10,12 m2
- denní místnost	20,66 m2
- dílna	60,65 m2
- sklad	54,98 m2
- sklad	28,99 m2
- wc	1,10 m2
- chodba	31,79 m2
- kotelna	9,82 m2
- garáž	53,26 m2
<i>(plocha v I. PP celkem</i>	<i>290,91 m2)</i>

v I. nadzemním podlaží

- vstup	14,51 m2
- chodba se schodištěm	51,43 m2
- chodba	7,70 m2
- chodba	13,59 m2
- wc	1,72 m2
- kancelář	30,89 m2
- archiv	10,06 m2
- kancelář	16,54 m2
- chodba	22,87 m2
- wc	2,00 m2
- sprcha	2,25 m2
- úklidová místnost	4,58 m2
- sklad	2,41 m2
- kancelář	14,96 m2
- kancelář	28,43 m2
- kancelář	18,62 m2
- předsíň	2,09 m2
- předsíň	2,55 m2
- místnost-server	1,79 m2
- wc	1,66 m2
- wc	5,87 m2
- wc	1,13 m2
- wc	1,13 m2
- wc	1,13 m2
- předsíň	7,78 m2
- předsíň	2,63 m2
- wc	1,27 m2
- archiv	4,66 m2
- chodba	3,24 m2
- chodba	20,52 m2
- chodba	2,12 m2
- sklad	6,64 m2
- sklad	3,51 m2
- kuchyňka	3,22 m2

- prostor k podnikání	15,22 m2
- prostor k podnikání.....	9,19 m2
- prostor k podnikání.....	9,22 m2
- kancelář	17,39 m2
- kancelář	14,06 m2
- kancelář	20,90 m2
- únikové schodiště	20,22 m2
- výtah	4,91 m2
<i>(plocha v I. NP celkem</i>	<i>426,61m2)</i>

v II. nadzemní podlaží

- chodba se schodištěm	51,15 m2
- výtah	4,91 m2
- chodba	10,68 m2
- čekárna	26,79 m2
- prostor k podnikání.....	16,30 m2
- prostor k podnikání.....	16,86 m2
- kancelář	16,13 m2
- kancelář	20,24 m2
- kancelář	19,65 m2
- sklad	6,81 m2
- sprcha	5,71 m2
- wc	1,32 m2
- wc	1,18 m2
- wc	1,06 m2
- wc	1,02 m2
- předsíň	4,31 m2
- předsíň	6,88 m2
- předsíň	5,26 m2
- wc	1,08 m2
- wc	1,19 m2
- archiv	8,15 m2
- kancelář	17,48 m2
- kancelář	8,02 m2
- kancelář	14,85 m2
- kancelář	9,43 m2
- kancelář	9,96 m2
- kancelář	9,93 m2
- kancelář	10,03 m2
- kancelář	9,93 m2
- kancelář	9,86 m2
- čekárna	44,04 m2
- chodba	21,61 m2
- únikové schodiště	19,82 m2
<i>(plocha v II.NP celkem</i>	<i>411,64 m2)</i>

Tato jednotka dále zahrnuje podíl na společných částech nemovité věci konkretizovaných v čl. III tohoto prohlášení ve výši id. 112916/128301.

III. Společné části nemovité věci

1) Společnými částmi jsou:

- vodorovné a svislé nosné konstrukce, včetně základů domu a obvodových stěn domu,
- plochá střecha, včetně výplní vstupních otvorů, izolací, hromosvodů, dešťových žlabů a svodů venkovních i vnitřních,
- komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování pořízeného spolu s komínem,
- venkovní přístupové schodiště do budovy v I. nadzemním podlaží, vč. přístupové rampy, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
- pozemek p. č. 1880/2 (zast. plocha a nádvoří) v k. ú. Mikulov na Moravě, jehož součástí je budova č. p. 1584 (nezastavěná část uvedeného pozemku, přístupná pouze z jednotky č. 1584/1, je ve výlučném užívání vlastníka této jednotky),
- obvodové stěny prostorově ohraničující jednotku, všechny nosné svislé konstrukce uvnitř jednotky jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře s výjimkou povrchových úprav jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení stěn nebo stropů,
- podlahy kromě podlahových krytin v jednotce a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu,
- 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 jednotky, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- rozvody elektrické energie až k jističi za elektroměrem v jednotce (společnými částmi nejsou tepelné čerpadlo a elektrické přímotopy napojené na rozvod elektrické energie jednotky č. 1584/1),
- rozvody studené vody, včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro jednotku, nebo uzávěrům pro jednotku, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé jednotky, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů, to se netýká rozvodů uvnitř jednotky, včetně vodovodních baterií,
- protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí, veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do jednotky, pokud byla pořízena jako společná, to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky, obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,
- rozvody telefonu, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, 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.

2) V případě jakýchkoliv pochybností, zda se jedná o společnou část nemovité věci, či nikoliv, se použijí příslušná ustanovení právního řádu ČR, a to především ust. § 1160 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v pl. zn. a ust. § 5 a § 6 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

3) Podíly na společných částech nemovité věci zahrnuté v jednotlivých jednotkách jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě a jejich výše je uvedena u specifikace jednotlivých jednotek. Celková podlahová plocha všech jednotek činí 1283,01m².

IV. Pravidla pro užívání společných částí

1) Společné části konkretizované výše mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého vlastnického práva.

2) Každý vlastník jednotky je oprávněn užívat společné části nemovité věci tak, aby tím nebránil v užívání druhému vlastníkovvi jednotky.

3) Z právních jednání týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

4) Vlastník jednotky má právo a povinnost užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva druhého vlastníka jednotky v domě.

V. Přejchod práv a závazků

Z vlastníka domu na vlastníky jednotek přechází tato práva a povinnosti týkající se domu a jejich společných částí, vyplývající z následujících smluv:

- Smlouvy o dodávce vody z veřejného vodovodu a odvádění odpadních vod veřejnou kanalizací číslo 3213, ve znění dodatků uzavřené s dodavatelem Vodovody a kanalizace Břeclav, a. s., Čechova 23, 690 11 Břeclav, IČ 49455168,

- Smlouvy o sdružených službách dodávky elektřiny č. 475039 uzavřené s dodavatelem Jihomoravská energetika, a. s., Lidická 36, 659 44 Brno, IČ 49940194.

VI. Pravidla pro přispívání spoluvlastníků na výdaje spojené se správou domu a pozemku

Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku, tj. zejména:

- a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu,
- b) pojištění domu,
- c) spotřeba energií ve společných částech domu,
- d) ostatní náklady vztahující se přímo k domu.

Na úhradě těchto nákladů se vlastníci jednotek podílejí v poměru spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

Výše uvedených nákladů se určuje na základě rozpočtu pro příslušný kalendářní rok. Tento rozpočet představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí. Rozpočet sestavuje správce po projednání s vlastníky jednotek, a to nejpozději do posledního dne roku předcházejícího roku, pro nějž se rozpočet sestavuje.

Ke krytí nákladů spojených se správou domu budou vlastníci jednotek každé kalendářní čtvrtletí skládat předem určené finanční prostředky jako zálohy. Tyto zálohy představují ¼ částky, která podle rozpočtu připadá na příslušnou jednotku. Vlastníci jednotek jsou povinni zálohu na příslušné čtvrtletí složit vždy nejpozději do 15. dne následujícího měsíce po skončení tohoto čtvrtletí, a to na správcem určený peněžní účet.

Vyúčtování záloh za předchozí kalendářní rok provede správce vždy nejpozději do 31. 3. roku následujícího a předloží jej nejpozději k tomuto datu všem vlastníkům jednotek. Přeplatek zaplacených záloh se převádí na následující rok.

Případné zvyšování záloh pro následující kalendářní rok podléhá souhlasu vlastníků jednotek.

VII. Pravidla pro správu společných částí domu a pozemku, určení správce

1) Vlastník domu pověřuje správou domu č. p. 1584 a pozemku 1880/2 správce: TEDOS Mikulov s. r. o, se sídlem Mikulov, Pavlovská 139/12, PSČ 692 01, IČ: 269 49 962.

2) Správce je povinen zabezpečit opravy a údržbu společných částí domu a kompletní provoz domu, jakož i úhradu veškerých nákladů na správu domu uvedených v čl. VI tohoto prohlášení.

3) Správce vede dokumentaci ke spravované nemovité věci potřebnou k její správě. Finanční prostředky vede na peněžním účtu zřízeném výlučně k účelu hospodaření s prostředky určenými k úhradě nákladů na správu nemovité věci. S těmito prostředky správce disponuje v souladu s jeho právy a povinnostmi vyplývajícími z příslušných právních předpisů a tohoto prohlášení. Správce odpovídá za hospodaření se svěřenými finančními prostředky.

4) Správce je povinen na požádání a bez zbytečného odkladu informovat vlastníky jednotek o pohybu finančních prostředků a předložit vlastníkům jednotek veškeré účetní doklady k nahlédnutí.

VIII. Schémata jednotek

K tomuto prohlášení je přiloženo jako příloha č. 1 - schéma jednotlivých podlaží domu uvedeného v čl. I určující polohu všech jednotek (nebytových prostor) v domě. Uvedený dům je třípodlažní a nejsou v něm žádné prostory, které by byly společnou částí nemovité věci.

IX. Závěrečná ustanovení

1) Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v pl. zn. a Prohlášením vlastníka.

2) Toto prohlášení je vyhotoveno ve třech stejnopisech – jedno vyhotovení obdrží příslušný katastrální úřad, jedno vyhotovení správce a jedno vyhotovení si ponechá město Mikulov jako vlastník.

V Mikulově dne ...

Rostislav Košťal
starosta města Mikulov

Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v pl. zn.

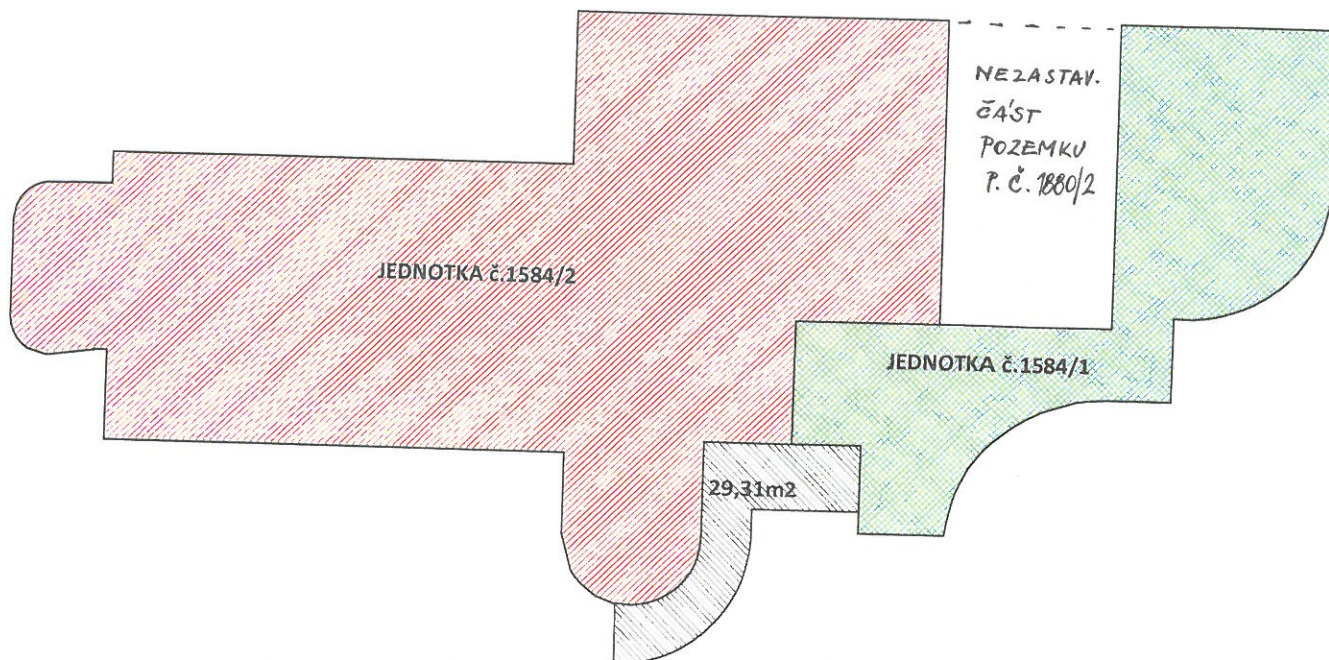
Toto prohlášení o rozdělení vlastnického práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám bylo schváleno Zastupitelstvem města Mikulov dle ust. § 85, písm. a) uvedeného zákona dne

V Mikulově dne

starosta města Mikulov

PŘÍLOHA Č. 1 PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

Schéma I. nadzemního podlaží budovy č.p. 1584, která je součástí pozemku p.č. 1880/2, k.ú. Mikulov na Moravě



JEDNOTKA Č. 1584/2 O CELKOVÉ
PODLAHOVÉ PLOŠE 1129,16m²



JEDNOTKA Č. 1584/1 O CELKOVÉ
PODLAHOVÉ PLOŠE 153,85m²



SPOLEČNÁ ČÁST NEMOVITOSTI,
PLOCHA 29,31 M² - VENKOVNÍ
VSTUPNÍ SCHODIŠTĚ DO BUDOVY A
VENKOVNÍ PŘÍSTUPOVÁ RAMPA

Schéma II. nadzemního podlaží budovy č.p. 1584, která je součástí pozemku p.č. 1880/2, k.ú. Mikulov na Moravě

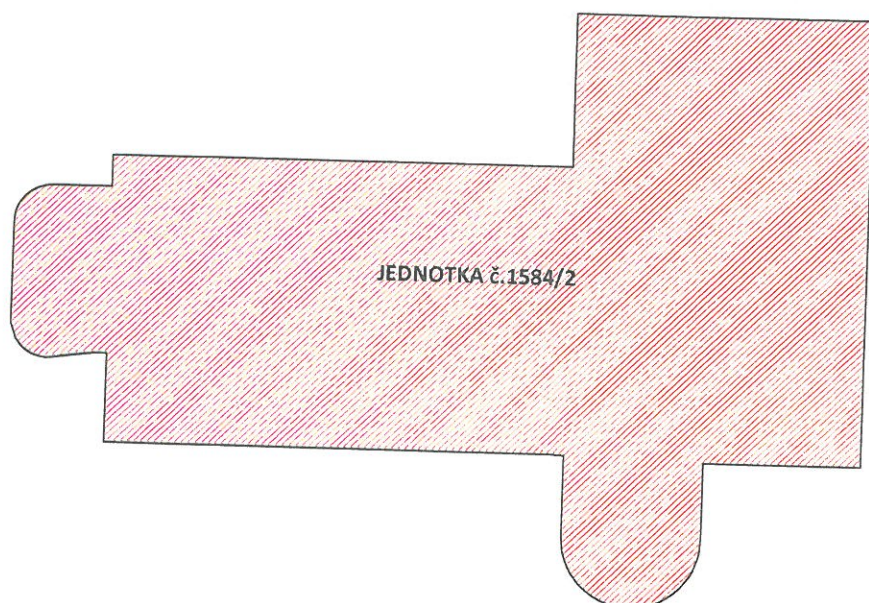
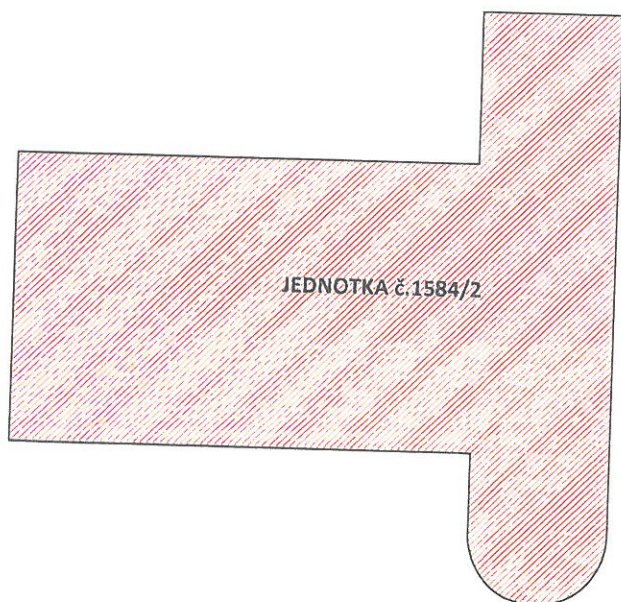


Schéma I. podzemního podlaží budovy č.p. 1584, která je součástí pozemku p.č. 1880/2, k.ú. Mikulov na Moravě



JEDNOTKA Č. 1584/2 O CELKOVÉ
PODLAHOVÉ PLOŠE 1129,16m²