

P. Tikala instruoval Mgr. Janů na základě rozhodnutí svých nařízených, a to po odchodu výboru SVJ z jednání dne 25.5.2011.

b) Proč o návrhu MČ P10 na doplnění programu shromáždění a obsahu tohoto závažného a kontroverzního návrhu (v kolizi s návrhem Plánu oprav) neinformovala MČ P10 výbor SVJ předem, mimo jiné i proto, aby mohl být výborem SVJ posouzen, přednesen na domovních schůzích před shromážděním vlastníků a projednán s vlastníky bytových jednotek?

Byla to účelová taktika MČ P10 jakožto vlastníka NP 1464/340 (garáže). MČ chtěla na shromáždění odhlasovat snížení příspěvku na správu domu proti vůli vlastníků BJ většinou přítomných hlasů v jejím držení, včetně využití momentu překvapení a dezorientace výboru i vlastníků BJ.

Důvodem je, že MČ prodělává na garážích 0,5 milionu Kč ročně.

Mělo být navrženo snížení příspěvku na správu domu na 20 Kč/m2/měs. pro všechny vlastníky, přestože to na údržbu domů, včetně jejich společných částí a NP v držení MČ P10 evidentně nestačí

c) Kdo na ÚMČ P10 se zabývá z pozice orgánu veřejné správy politikou MČ P10 vůči našemu SVJ a odpovídá za ni?

Na úrovni politické místostarosta Zoufalík, na úrovni výkonné odbor majetkoprávní

d) Kdo na ÚMČ P10 se zabývá správou majetkového podílu hl.m.Prahy/MČ P10 v rámci našeho SVJ a odpovídá za styk s naším SVJ?

nyin od 1.5.2011 CENTRA s.r.o. (výboru SVJ to ale bylo sděleno teprve dopisem z 15.6. došlým 2.7.2011) MČ P10 má majetkové účasti v cca 70 SVJ. P.J. Ve kterých konkrétně je možno zjistit dotazem dle zák.106

e) Kdo na MČ P10 odpovídá za nestandardní koncepci a průběh privatizace domů č.p.1461,2,3,4

Dtto ad c).

Prohlášení vlastníka, včetně přiřazení garáží k č.p.1464 zpracoval na objednávku MČ Ing Hanžl (Finest Real s.r.o.). Jinak to není možné z technických i právních důvodů udělat

Zástupci SVJ sdělili, že SVJ má jiný názor na neoddělitelnost garáží od domu 1464, vycházející z původní projektové dokumentace. Je možné Prohlášení vlastníka v tomto smyslu změnit

2. Návrhy na řešení vad „pochozích teras“ ve spolupráci a za účasti MČ P10

Výbor SVJ sdělil, že vlastníci bytových jednotek (BJ) požadují vypořádání vad společných částí domů (SČD) a zejména „pochozích teras“. Poukazují na nestandardní privatizaci domů, účelové Prohlášení vlastníka, snahu ÚMČ P10 o podnikání s NP na účet vlastníků BJ...atd.

V uplynulých dnech byly převzaty SČD do správy SVJ. Jejich vady jsou uvedeny v Dodatečném předávacím protokolu, podepsaném 18.6.2011.

Na pořadu dne je vypořádání vad SČD

2.1. V zájmu vlastníků BJ výbor SVJ předložil požadavky:

a) aby do konečného rozhodnutí o vypořádání vad SČD, zejména tzv. „pochozích teras“, byl **pozastaven záměr prodeje NP č.1464/340 „garáže“.**

To je možné jen na základě politického rozhodnutí. Jinak je to omezování práva MČ na zacházení se svým majetkem

b) aby až do vypořádání vad SČD, zejména vad „pochozích teras“, **nebyly MČ P10 vznášeny návrhy na snížení příspěvku na správu domu pod 40 Kč/m²/měsíc** a bylo tak mimo jiné SVJ umožněno provést shromáždění vlastníků a schválení střednědobého plánu oprav

MČ, stejně tak jako jiný vlastník má právo vystoupit na shromáždění a předkládat své návrhy. Nemůže být omezována ve svých právech a není povinná je konzultovat s výborem SVJ

Výbor konstatoval, že vlastníci BJ už **nepřipustí situaci, kdy na shromáždění bude držet MČ většinu přítomných hlasů**

2.2. O vypořádání vad „pochozích teras“ výbor SVJ navrhuje jednat, např. ve variantách:

Primární stanovisko zástupce MČ bylo založeno na argumentech, že vlastníci koupili domy jak stojí a leží, že jejich technický stav znali a že je to uvedeno v kupních smlouvách. Cena byla nižší než tržní. Žádné vypořádávání vad nepřichází v úvahu....

Po provedené diskusi zástupce MČ připustil, že k vypořádání vad by mohlo dojít na základě politického rozhodnutí vedení MČ P10

a) Odstranění vad SČD a jejich uvedení do stavu, kdy dlouhodobě (min.15 let) nebudou vyžadovat zásadní opravy – péči a na účet MČ P10

Kvalita a rozsah opravy by měla zaručovat, že do NP nebude zatékat a jejich vnější strana bude technicky a esteticky uvedena do stavu, ekvivalentního stavu projektovanému.

Technicky by mohlo být obdobné, jako u pochozích teras objektu ÚMČ P10.

Tuto variantu SVJ preferuje

Bude-li k tomu politické rozhodnutí, jeví se tato varianta nejschůdnější

Oprava pochozích teras u ÚMČ P10 ale není plnohodnotná. Do teras stále v jisté míře zatéká, životnost opravy je cca 5 let. Náklady byly v řádu milionů Kč (ne desítek mil. Kč)

Dlouhodobá účinnost předpokládá sejmut povrchovou vrstvu a dát nové izolace. Na to má ÚMČ studii. Náklady jsou v desítkách mil. Kč.

b) Odstranění vad SČD a jejich uvedení do stavu, kdy dlouhodobě (min.15 let) nebudou vyžadovat zásadní opravy – péči a na účet SVJ

Kvalita a rozsah opravy by měla zaručovat, že do NP nebude zatékat a jejich vnější strana bude technicky a esteticky uvedena do stavu, ekvivalentního stavu projektovanému.

Vlastníci BJ pak budou požadovat 100% odškodnění cestou slevy z kupní ceny, a vrácené prostředky použijí jako mimořádný příspěvek na správu domu, určený pro financování plánu oprav.

Varianta vzata v úvahu jako méně vhodná.

c) Vady „pochozích teras“ neodstraňovat a zatížit vlastníky dotčených NP povinnostmi opravit a udržívat je na vlastní účet.

Teprve potom může být jejich příspěvek na správu domu z garáží adekvátně snížen pod 40 Kč/m²/měsíc.

Dle MČ je právně obtížné zatížit takto nabyvatele.

d) Vyjmout garáže z prohlášení vlastníka a vrátit jim původní status samostatného objektu.

Garáže by pak nebyly předmětem správy a odpovědnosti SVJ

Dle původního statusu je opět považovat za součást vybavenosti domů čp.1461,2,3,4 a nabídnout je za odhadní, resp. za zbytkovou účetní cenu (nikoli obálkovou metodou) vlastníkům BJ v domech čp.1461,2,3,4 Vady ostatních částí „pochozích teras“ pak vypořádat dle variant a),b).

Bude-li k tomu politické rozhodnutí, lze realizovat. MČ by je odprodala jen právnímu subjektu (obálkovou metodou. Pokud vlastníkům BJ, pak by museli právní subjekt, např. družstvo vytvořit. Zatím je přiznáno vlastníkům předkupní právo s tím, že mohou dorovnat nejvyšší nabídku. Minimální cena bude 13-14 mil Kč.

3. Status „pochozích teras“ – provoz a údržba

„Pochozí terasy“ jsou dle výkladu exekutivy MČ P10 společnou částí domů. Jsou to ale veřejně přístupné plochy. Slouží neomezeně veřejnosti, obdobně jako pochozí terasy u objektu ÚMČ P10, a dále také jako střecha NP jen jednomu vlastníkovi, tj. MČ P10, tedy opět veřejnému zájmu, pokud ovšem nepovažujeme ÚMČ P10 za podnikatelský subjekt, podnikající na náklady vlastníků BJ. Je tedy zřejmé, že odpovědnost za ně a náklady na jejich údržbu by neměli nést vlastníci BJ, kterým neslouží o nic víc, než ostatní veřejnosti. **Žádáme, aby tyto skutečnosti ÚMČ P10 znovu zvážil a navrhl SVJ odpovídající řešení provozu a údržby „pochozích teras“, pokud tyto nebudou vyjmuty ze společných částí domů čp.1461,2,3,4**

Lze o tom jednat. MČ ale nebude nic navrhovat, bude jednat jen o návrzích SVJ

4. Umístění ústředny EPS ve stávajícím NP

Lze o tom jednat. EPS by mohla zůstat kde je za nájem na úrovni příspěvku na správu domu tak, aby se tyto při vzájemném zápočtu vynulovaly.

Zapsal : V.Zasadil, 15.7.2011

Za správnost : V.Kubásek, H.Nekolová