

OPIS

Příloha k notářskému zápisu
z první schůze shromáždění Společenství pro bytové domy
Vršovická 1461/64, 1462/66, Uzbecká 1463/1 a Moskevská 1464/61 na Praze 10
konané dne 21.10.2009
v Základní škole, Praha 10, U Vršovického nádraží č. 1

Ve smyslu Nařízení vlády č. 371/2004 Sb. ze dne 19.5.2004, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, požadujeme, aby ve „Stanovách Společenství pro bytové domy Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464, Praha 10.“ byl změněn název společenství podle článku II – Název a sídlo společenství přílohy k nařízení vlády č. 371/2004 Sb. takto:

**Společenství pro bytové domy Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464,
Praha 10.**

Žádáme Vás, abyste tomuto požadavku vyhověli, protože se opírá o doklad, který je prováděcím předpisem Zákona číslo 72/1994 Sb a název společenství tak nabývá jednoznačné podoby.

Prosíme, aby se tento náš požadavek stal přílohou notářského zápisu z první schůze shromáždění našeho Společenství konané dnešního dne.

Praha, 21.10.2009

.....
Pavla a František Jánkách, členové společenství

Příloha k notářskému zápisu
z první schůze shromáždění Společenství vlastníků pro bytové domy
Vršovická 1461/64, Vršovická 1462/66, Uzbecká 1463/1 a Moskevská 1464/61 na Praze 10
konané dne 21.10.2009
v Základní škole, Praha 10, U Vršovického nádraží č. 1

Namítáme proti tomu, aby do privatizace uvedených bytových domů byly začleněny i následující pozemky s objekty na nich umístěnými:

- pozemek ostatní parc. číslo 1873/97 s průjezdem ulice Uljanovská o výměře 2.871 m²
- pozemek parc. číslo 1873/100, s pětipodlažní podzemní halovou velkogaráží pro garážová stání bez čís. popisného a bez čísla evidenčního o výměře 2.269 m²
- pozemky ostatní parc. číslo 1873/102, 1873/104, 1873/98, 1873/107 a 1873/109, které nejsou pozemky stavebními pod bytovými domy v majetku města a tedy nemohou být s nimi privatizovány.

Souhrnně řečeno, na těchto nestavebních pozemcích se nachází průjezd Uljanovská, objekt halové garáže bez výhradní funkční souvislosti s bytovými objekty a chodníky vytvářející s okolními městskými chodníky propojenou soustavu městských komunikací pro pěší veřejnost. Žádný z těchto pozemků netvoří s bytovými domy č.p. 1461/64, č.p. 1462/66, č.p. 1463/1 a 1464/61 související funkční celek a ve smyslu Zákona č. 72/1994 Sb. není žádného důvodu, aby byly při privatizaci uvedených nedružstevních domů spolu s bytovými jednotkami privatizovány. U garáže nejde o nebytový prostor bytového domu a u průjezdu se dvěma chodníky nejde o společné prostory bytového domu, jak se ve smlouvě uvádí.

Potřebné informace o tom byly mezi část členů společenství vlastníků bytů již dříve předány v „Nové informaci o privatizaci“, která je i součástí tohoto dokladu.

Domníváme se, že tyto vady nejsou v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb. a že je lze odstranit dodatkem ke „Smlouvě o převodu vlastnictví bytové jednotky“ dle odstavce 10.4 případně 10.8 Smlouvy.

Dále se domníváme, že veškerou pozornost je nyní třeba zaměřit především na odstranění zásadních vad, to je na sanaci střech podjezdu a garáže jejich dosavadním majitelem – Městskou částí Praha 10 v plné výměře cca 5.140 m² včetně jejich stropních nosných konstrukcí, které jsou v důsledku naprosto nedostatečné péče o ně pro celé společenství existenční záležitostí.

Rovněž tak se domníváme, že je třeba, aby původní majitel odstranil vadu na kanalizaci z konce loňského roku, která v domě Moskevská 1464/61 způsobuje podmáčení základu objektu a výtahových šachet a špatný hygienický stav objektu.

Prosíme, aby i v těchto dvou posledně uvedených záležitostech bylo přijato správné rozhodnutí, neboť odklad v této věci možný není. Domníváme se, že důsledky by mohly být pro všechny zúčastněné velmi tvrdé.

Příloha: 2A4 Nové informace o privatizaci

Praha, 21.10.2009

.....
Pavla a František Jánských, členové společenství

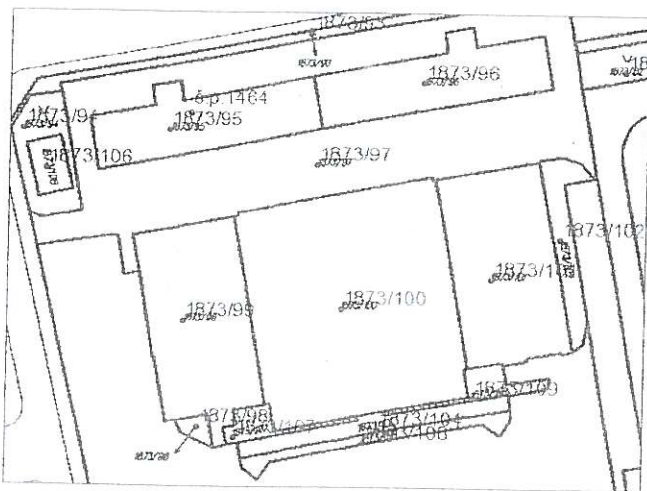
Nová informace o privatizaci

Vážení obyvatelé domu Moskevská 1464, dovoďte mi, abych vás informoval o nových skutečnostech ohledně privatizace našeho domu.

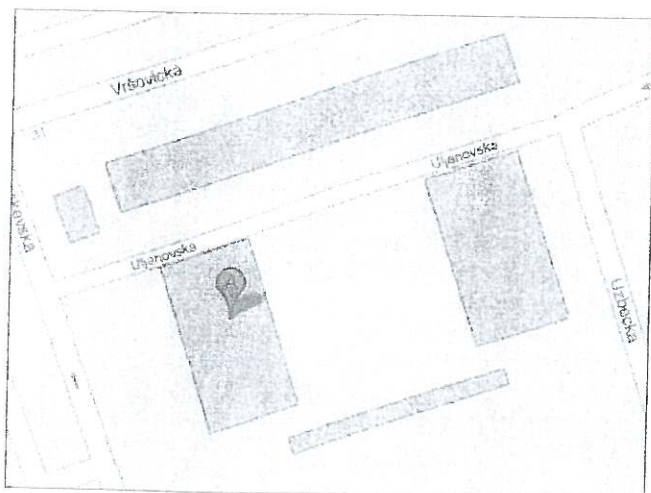
Reaguji na upozornění, které jsem obdržel ohledně nedostatků ve „Smlouvě o převodu vlastnictví bytové jednotky“, podepsanou námi a Městskou částí Praha 10. Týká se pozemků, jež jsou součástí privatizace, avšak pravděpodobně v rozporu se zákonem.

Pozemky

Smlouva v odstavci 1.1.3 uvádí tyto pozemky: 1873/95; 1873/96; 1873/101; 1873/99; 1873/100; 1873/97; 1873/98; 1873/102; 1873/104; 1873/107 a 1873/109. Pro lepší představu si můžete prohlédnout mapu katastrálního úřadu.



Mapa 1: Český úřad zeměměřičský a katastrální



Mapa 2: ©2009 Google – Data map ©2009 PPWK, Tele Atlas

Pokud ji porovnáme s mapou města, zjistíme, že na pozemku 1873/97 se nachází příjezd, který je součástí ulice Uljanovská, tedy veřejné komunikace. Na pozemku 1873/100 se nachází garáže (nejsou zobrazeny, protože nemají číslo popisné). Pozemek 1873/104 je přístupem z parku na pochozí střeche garáží a je tedy součástí veřejné komunikace pro pěší.

Obytné domy č. p. 1461, 1462, 1463, 1464, které byly privatizovány, jsou na pozemcích 1873/95; 1873/96; 1873/101; 1873/99.

Zbývající čtyři pozemky jsou: 1873/98 a 1873/107 u rohu obytného domu č. p. 1464, 1873/109 u rohu obytného domu č. p. 1463 a 1873/102 jako chodník podél obytného domu č. p. 1463 k ulici Uzbecká, který je veřejně prospěšnou komunikací pro pěší.

Nevýhody

Vlastnit pozemky č. 1873/97, 1873/100, 1873/102 a 1873/104 by znamenalo finanční zátěž při opravách, opravě a údržbě střech podjezdu a garáže v majetku města, a také v podobě daní z pozemku či nemovitosti.

Zákon

Smlouva v odstavci 10.1 jasně uvádí, že „...se řídí právem České republiky, zejména Zákonem...“. Jak již většina z vás pravděpodobně zjistila, nejvíce relevantní je zákon č. 72/2004 Sb. To potvrzuje 1.1.8 odstavec Smlouvy: „Zákonem se v této Smlouvě rozumí zákon č. 72/1994 Sb...“

72/2004 Sb.
§ 2 Vymezení pojmů

Pro účely tohoto zákona se rozumí

k) zastavěným pozemkem pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu.

Komentář

„V souvislosti s realizací privatizace bytů a nebytových prostor je třeba zmínit se samostatně o pojmu uvedeném v ustanovení § 2 písm. k) zákona.

Podle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, lze společně s jednotkami privatizovat, kromě jiného, pouze pozemky v zákoně uvedené v ustanoveních § 2 a 21.

Je proto třeba vzít v úvahu, že je rozdíl mezi převodem pozemků v rámci privatizace např. z obce na vlastníky jednotek, a mezi stejným převodem mezi bytovým družstvem a vlastníky jednotek.

V případě převodu vlastnictví ze subjektu odlišného od bytového družstva nelze automaticky, právě vzhledem k vymezení pojmu pozemek v tomto ustanovení, učinit součástí privatizace i pozemky s privatizovanou budovou a stavebními pozemky související.

Převod souvisejících „pozemků tvořících s nemovitostí a stavebními pozemky jednotný funkční celek“ je spojena výhradně s privatizací majetku bytových družstev, v důsledku novely zákona č. 219/2001 Sb. a zákona č. 72/1994 Sb. provedené zákonem č. 229/2001 Sb. I v těchto případech však je vždy věcí objektivního posouzení, zda skutečně o funkční souvislost v konkrétním případě jde, či nikoliv.

Nejde-li o tyto případy, lze převést postupem podle tohoto zákona pouze pozemky, které zákon výslovně charakterizuje v ustanovení § 2 písm. k) a v ustanovení § 21. Podle těchto ustanovení může proto v těchto případech jít pouze

o pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničeným obvodem bytového domu a o stavební parcelu, nebo event. o pozemek určený k výstavbě domu.

Předmět a rozsah právní úpravy provedené tímto zákonem nelze v žádném případě rozšiřovat jednostranným úkonem subjektu, který k privatizaci přistupuje. Nelze tak proto učinit ani prohlášením vlastníka budovy. Ad absurdum by totiž mohlo dojít i k situaci, že by privatizace bytových jednotek a stavebního pozemku byla podmíněna prodejem zcela jiného pozemku, či jiné věci, které nemají s předmětem privatizace vůbec žádnou, tedy ani polohovou souvislost.

Nelze tak učinit ani extenzivním výkladem, neboť by tím došlo k překročení rámce právní úpravy, což je nepřípustné. Důsledkem takového výkladu (totiž, že předmětem privatizace mohou být i pozemky jiné než v zákoně přesně vymezené) by byla v podstatě změna zákonné úpravy, což nepřichází samozřejmě v úvahu. Měly-li by být předmětem převodu podle zákona č. 72/1994 Sb. i pozemky jiné, musela by tato okolnost být v zákoně výslovně upravena, což se v tomto případě nestalo. Výkladem nelze do zákona vkládat to, co v něm upraveno ani obecně není. Je přitom nerozhodné, zda konkrétní úprava chybí v důsledku úmyslu zákonodárce, jeho opomenutí, nebo omylu.

Okolnost, že by konkrétní pozemek měl být předmětem privatizace z titulu své funkční souvislosti s vlastním stavebním pozemkem nelze dovozovat ani ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Podle tohoto zákona by bylo možno postupovat (ovšem pouze v případě, že by se funkční souvislost skutečně prokázala) pouze pro potřeby stanovení ceny, bylo-li by rozhodnuto o jejím určení podle cenového předpisu. V žádném případě však takový případný závěr nelze použít pro režim podle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, který je pro proces privatizace rozhodující, zatímco zákon o oceňování majetku s tímto procesem bezprostředně nesouvisí, neboť upravuje zcela odlišný předmět.

Stejně tak nelze postupovat podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších právních předpisů, neboť i tento zákon upravuje zcela odlišné právní vztahy.“ (Kocourek, 2004, str. 12-13)

72/2004 Sb. § 21

(1) S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku (stavební parcele). Je-li vlastník budovy i vlastníkem pozemku, převede na vlastníka jednotky s převodem jednotky i spoluvlastnický podíl na pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu (§ 8 odst. 2). Ustanovení předchozí věty platí i pro původního vlastníka budovy a podílového spoluvlastníka pozemku.

Komentář

„Ustanovení opakovaně potvrzuje spojení vlastnického práva k jednotce s příslušným spoluvlastnickým podílem k pozemku, který byl předmětem privatizace. Převod spoluvlastnického podílu k pozemku je součástí smlouvy o převodu jednotky podle ustanovení § 6 tohoto zákona.

Podle zákona č. 72/1994 Sb. se může jednat ovšem pouze o pozemek, který vyhovuje charakteristice uvedené

v ustanovení § 2 písm. k) ve spojení s ustanovením § 2 odst. 1. K tomu blíže poznámky k § 2.

Pouze v případě převodu jednotek z vlastnictví bytových družstev do vlastnictví jejich nájemníků může jít vedle pozemků stavebních i o pozemky, které tvoří s privatizovanou nemovitostí a stavebním pozemkem jednotný funkční celek.“ (Kocourek, 2004, str. 49)

Domnělé nedostatky

Vadou privatizace, dle našeho názoru je, že součástí privatizace výše uvedených bytových domů jsou v rozporu se zákonem:

- průjezd, který je součástí městské komunikace Uljanovská
- budova halových garáží bez čísla popisného
- chodníky na těchto objektech, sloužící pro širokou veřejnost jako městská komunikace pro pěší, včetně pěších komunikací k nim přilehlých (viz výše).

Domníváme se, že tyto vady nejsou v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb. a že je lze odstranit dodatkem ke „Smlouvě o převodu vlastnictví bytové jednotky“ dle odst. 10.4 případně 10.8 Smlouvy.

Tyto vady ale nebrání v ustanovení Společenství vlastníků v bytových domech č. p. 1461, 1462, 1463, 1464 a zvolení vedení tohoto Společenství jako partnera původního vlastníka. Nebrání též zřízení peněžního účtu Společenství u peněžního ústavu včetně podúčtů pro jednotlivé domy dle čísla popisného, aby bylo možné provádět nezbytné finanční operace (např. zaslání příspěvků do fondu oprav vlastníky jednotek).

Závěr

Většina z vás již obdržela pozvánku na „ustanovující členskou schůzi“ dne 21. 10. 2009. Stále máme dostatek času, abychom mohli na toto pravděpodobné porušení zákona ve vlastním zájmu reagovat. Každý má nyní možnost tyto informace vlastními prostředky ověřit.

V případě, že získáte užitečné informace, nebo konstruktivní návrh na řešení, můžete jej co nejdříve zaslat na uvedenou e-mailovou adresu. Pište prosím stručně a věcně. Neposílejte prosím dotazy, vzhledem k omezeným možnostem odpovědět.

Vaše reakce můžete posílat na následující e-mail: kontrolni.komise@centrum.cz.

Zdroje

KOCOUREK, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů: Právní úprava k 1. 7. 2004*. Praha: EUROUNION, 2004. 92 s. ISBN: 80-7317-033-7

Mapa 1. URL: <<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/Mapa.aspx?typ=ParcPar&id=2192472101>> [cit. 2009-10-8]

Mapa 2. URL <<http://maps.google.com/>> [cit. 2009-10-8]