

Společenství vlastníků Kodaňská 61/43 a 61/45, Praha 10

Kodaňská 61/45

101 00 Praha 10 – Vršovice

k rukám Ing. Tomáše Zůzy, předsedy výboru SVJ

V Praze dne

Věc: REAKCE NA PŘÍPISY SVJ

Vážený pane předsedo,

obracím se na Vás v reakci na Váš přípis ze dne 18. dubna 2022 – „*Upozornění na chybu v podkladech a žádost o znovu projednání žádosti*“ adresovaná předsedovi Komise majetkové a nebytových prostor a přípis ze dne 19. dubna 2022 – stížnost adresovaná místostarostovi MČ P10.

Ke znaleckému posudku doc. Ing. Jaromíra Rysky, CSc. ze dne 18. února 2022, č. 2535/06/2022 a k Vaší námitce „nepřezkoumatelnosti a zmatečnosti“ posudku uvádím, že znalec si za svými závěry stojí a nemá k posudku žádné další komentáře. Taktéž MČ P10 s popisem skutečností a nálezem znalce souhlasí. Podotýkám, že závěr posudku operuje s předpokládanou cenou stavebních úprav na přesunutí hygienického zázemí zaměstnanců v rámci nebytových prostor, to vše s upozorněním na možné odchylky. Užití metody ocenění ze své podstaty nemohou věrně reflektovat budoucí skutečné náklady provedení úprav, znalecké posouzení však nelze v žádném případě ignorovat a označit jej za nadbytečný podklad k určení správného postupu ve věci.

Podmínky pro vydělení nové jednotky a její převod SVJ jsou vzhledem k současnému stavu poznání ze strany MČ P10 kladeny jasně. V rámci postupu v souladu s právními předpisy, při plnění smluvních povinností vůči nájemci a s opatrností řádného hospodáře **musí být v první řadě stavebně vyřešeno přesunutí hygienického zázemí v předmětných prostorách. Ujištění ze strany SVJ, že nájemce nebytových prostor č. 61/24 může dále využívat zázemí v jednotce č. 61/25, která bude ve vlastnictví SVJ, neobstojí vzhledem k požadavku na právní jistotu dotčených subjektů.** Vaše návrhy na pouhé formální oddělení prostoru jednotky č. 61/25 zápisem do katastru nemovitostí a teprve následné stavební úpravy dle názoru MČP 10 neodpovídají postupu řádného hospodáře, a to mj. vzhledem k nesouladu skutečného stavu s dokumentací založenou ve spise stavebního úřadu. S těmito informacemi nelze Vámi navrhovaný postup zápisu jednotky v současném stavu považovat za korektní, neboť takovým návrhem na vklad by ze strany MČ P10 došlo k úmyslnému zamlčování a ignorování nedostatků v podkladech, tj. k flagrantnímu porušení péče řádného hospodáře.

Stejně tak musí být respektováno právo dotčených subjektů na změnu názoru ohledně umístění hygienického zázemí pro zaměstnance, proto se znalecký posudek zabýval přesunutím hygienického zázemí v rámci provozovny do prostor přilehlých k šatně pro muže.

K předchozímu vývoji situace na úrovni rozhodování Zastupitelstva MČP 10 uvádím, že rozhodnutí zastupitelstva nebo rady v majetkoprávních věcech je třeba považovat za pouhou hospodářskou dispozici, nikoliv za konstitutivní správní akt, a jako taková mohou být tato rozhodnutí z různých objektivních důvodů dále měněna. V dopise ze dne 28. března 2022, zn. P10-133168/2022, jsme Vás informovali o tom, že nelze bez dalšího zajistit požadavky vytyčené v usnesení ZMČ

č. 21/17/2018 ze dne 11. června 2018, aniž by došlo ke stavebním úpravám. Na tomto postoji setrváváme i nadále.

Z výše uvedených důvodů je pro nás stěžejní, aby byly všechny aktuální podklady zohledňující zjištěné skutečnosti, právní a znalecké posouzení věci, předloženy Radě MČ P10. **Proto Vás opět žádám o vyjádření, zda souhlasíte s postupem navrženým v dopise ze dne 28. března 2022, zn. P10-133168/2022 – tj. s přesunutím hygienického zázemí zaměstnanců na náklady SVJ na jiné místo v jednotce č. 61/24.** Teprve po této úpravě může dojít k oddělení a převodu předmětných prostor ve prospěch SVJ. Přestavba či demolice nové jednotky č. 61/25 může být samozřejmě odložena až do doby samotné výstavby výtahové šachty, neboť v momentě vybudování nového hygienického zázemí na jiném místě v jednotce č. 61/24 může prostory budoucí jednotky č. 61/25 současný nájemce opustit a nadále budou v dispozici SVJ. Výsledné uspořádání jednotek v domě by taktéž mělo zachovávat přístupnost jednotek výhradně ze společných prostor, nikoliv průchodem přes jiné jednotky. To vše je ovšem možné jen za předpokladu obstarání příslušného souhlasu nájemce. Pouze doplňuji, že MČ P10 je povinna dostát svým smluvním závazkům s nájemci a tyto vztahy musejí být v rámci případného převodu jednotky č. 61/25 konsenzuálně revidovány.

S pozdravem