

Majitel bytu obytného domu
Mezi školami 2476-2481
158 00 Praha 13

Vážený vlastník bytové jednotky,

dovolte, abychom Vás touto cestou oslovily, jako majitelky pozemků, které jsou situovány pod větší částí budovy, ve které vlastníte byt, a také některých pozemků v jejím bezprostředním okolí. Důvodem, proč Vás takto oslovujeme, je to, že doposud není vyřešen majetkoprávní vztah mezi pozemky v našem vlastnictví a prokazatelně neoprávněnou stavbou bytového domu.

K vyřešení stávající situace, která je v rozporu s novým Občanským zákoníkem, a ke spokojenosti obou stran, považujeme za důležité, sdělit Vám nejdůležitější fakta z minulosti a navrhnout další postup.

Budova bytového domu byla postavena a zkolaudována SBD POKROK, jako stavebníkem, v rozporu i s tehdy platnými zákony, tedy v roce 1994. Bytové družstvo vyřešilo problém s pozemkem tak, že i přes průběžné sliby na odkoupení pozemku, převedlo bytové jednotky do Vašeho vlastnictví, a to bez práv k našemu pozemku. Tato situace trvá dodnes. Letos je to 20 let, kdy neoprávněně užíváte náš majetek, a to bez jakékoliv náhrady.

Narovnání vzájemného vztahu bylo odmítáno i následně statutárními zástupci SVJ Mezi školami 2476-2481, jehož jste členem, s argumentací oprávněnosti rovnající se právům věcného břemene k našim pozemkům ze zákona. Celá situace eskalovala v roce 2010, kdy po našich neúspěšných pokusech se dohodnout jsme byly zažalovány panem Ing. Švorcem, Ing. Tvrdíkem a Ing. Veselým o určení existence práva věcného břemene k podílu pozemku náležejícího k jejich bytovým jednotkám. Občanskoprávní soud uznal žalobu jako neoprávněnou a zamítl ji.

Jako další je třeba připomenout, že statutární zástupci SVJ Mezi školami 2476-2481 bez našeho souhlasu využili náš pozemek k zateplení suterénu bytového domu. Tím, že učinili toto rozhodnutí, porušili naše vlastnická práva. Touto stavbou byla, bez právního důvodu a respektu k našemu majetku, zastavěna další plocha našich pozemků. Postup a konečné řešení posoudí Správní soud České republiky, ke kterému jsme se odvolaly.

V této souvislosti Vás chceme ujistit, že i přes uvedené rozpory máme stále zájem vyřešit současný majetkoprávní vztah smírnou cestou. Záleží tedy na Vás, s jakou snahou přistoupíte k vyřešení této situace. Náš názor je takový, že nejvhodnějším řešením je to, aby každý majitel bytové jednotky odkoupil jemu příslušející pozemek podle velikosti jeho podílu na obytné budově. Tímto Vás žádáme, abyste přijal tyto věty jako výzvu k vyřešení celé situace.

Je nutné konstatovat, že ze strany statutárních zástupců SVJ Mezi školami 2476-2481 jsme obdrželi několik návrhů na odkoupení našich pozemků, a to za podmínek, které není možné za žádných okolností akceptovat. V návrzích, které jsme obdržely, nebyl ani jednoznačně doložen mandát k tomuto jednání.

Jako první je nutné uzavřít nájemní smlouvu na naše pozemky jako celek, a to jako nutnou podmínku k vytvoření vyjednávací roviny. Novou verzi nájemní smlouvy obdrží k uzavření statutárními zástupci SVJ Mezi školami 2476-2481, jehož jste členem, od naší právní zástupkyně.

Jako druhé je nutné z Vaší strany určit zástupce, který bude zastupovat všechny majitele bytových jednotek a bude oprávněn k jednání o prodeji pozemků. K tomu uvádíme, že každý majitel bytu musí tomu, kdo jej bude zastupovat, udělit k zastupování písemnou plnou moc. Je nezbytné, aby tak učinili všichni majitelé bytových jednotek. Bez toho nebude možné touto cestou situaci vyřešit.

Jako třetí je třeba si uvědomit, že řešení bude probíhat tak, že z naší strany dojde k prodeji našich pozemků včetně pozemků přilehlých k bytovému domu, a to jako celku.

Další nutnou podmínkou je respektování faktu, že cena pozemku bude stanovena znalecm po oboustranné dohodě, a to jako cena obecná, příslušná v místě a čase.

Prodej pozemků jako celek bude uskutečněn výlučně do společného vlastnictví majitelů bytových jednotek.

Očekáváme, že do 15. června 2014 bude naši právní zástupkyni advokátku Mgr. Miroslavu Jelínkovou (Týnská 1053/21, 110 00 Praha-Staré Město, Telefon: +420222316991, fax: +420222316991, akjelinkova@seznam.cz) kontaktovat vámi zvolený zástupce s plnou mocí k jednání od všech majitelů bytů.

Současně si vás v této souvislosti dovoluujeme upozornit, že Občanský zákoník jednoznačně, v tomto případě, stanoví předkupní právo i majiteli pozemku pod budovou, před prodejem bytu v budově třetí osobě. Tedy do vyřešení celkové situace má každý majitel bytu ze zákona povinnost případný prodej bytu nejprve nabídnout nám a následně teprve třetí straně.

Závěrem vás chceme ujistit, že věříme, že pokud bude na obou stranách projevena vůle respektu, vstřícnosti a snahy situaci vyřešit, dojdeme společně k oboustranně vhodnému a konečnému řešení. Nerady bychom hledaly pro nastalou situaci jiné řešení než to, které jsme uvedly zde. Dále věříme, že jsme použily formulace, které budou chápány jako projev snahy nalezení smírného řešení, a Vaše reakce bude odpovídající ke stávající situaci a naší výzvu přijmete.

S pozdravem

Alena Schmidtová



Marta Hildebrandtová



V Praze dne 1.5.2014