

Informace pro vlastníky jednotek

Vážení vlastníci jednotek,

jako výbor Společenství vlastníků jednotek domu Mezi školami 2476 – 2481, Praha 5, bychom Vám rádi podali informaci k problematice pozemků pod domem, a to v návaznosti na dopis spoluvlastnic těchto pozemků, paní Aleny Schmidtové a paní Marty Hildebrandtové, ze dne 1. 5. 2014, který zřejmě každý z Vás obdržel do listovní schránky.

Rádi bychom nejprve uvedli na pravou míru některá tvrzení v dopisu obsažená. Předně, nevidíme důvodu, proč by měla být stavba domu považována za neoprávněnou. Je také zcela jednoznačné, že dům byl vybudován na základě řádného stavebního povolení a řádně kolaudován.

Dále, výbor SVJ po celou dobu usiluje o vyřešení situace ohledně pozemků pod domem, ať již prostřednictvím věcného břemene nebo jejich koupí. Spoluvlastnice pozemků obdržely několik zcela konkrétních návrhů (včetně jednoznačného uvedení finanční částky), na žádný z nich však nepřistoupily. Samy přitom nikdy žádnou konkrétní cenu, za niž by byly ochotny pozemky prodat, nesdělily.

Dále, jsme přesvědčeni, že provedením tepelné izolace suterénu domu k žádnému porušení vlastnických práv nedošlo. Ani stavební úřad, který provedení tohoto stavebního zásahu projednával, žádné porušení práva ze strany SJV nebo jednotlivých vlastníků neshledal.

Dále, dopis spoluvlastnic pozemků tvrdí, že z občanského zákoníku údajně vyplývá předkupní právo vlastníka pozemku pod domem pro případ prodeje jednotlivých bytů. Spoluvlastnice pozemků zřejmě narážejí na § 3056 odst. 1 občanského zákoníku, jehož první věta zní: *Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku.*

SVJ není kompetentní poskytovat právní rady, upozorňujeme však vlastníky jednotek na Výkladové stanovisko č. 19 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. 3. 2014 k problematice předkupního práva u bytových jednotek v NOZ (lze je dohledat na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/vykladova-stanoviska/>), podle něhož se předkupní právo dle ustanovení § 3056 odst. 1 občanského zákoníku nevztahuje k bytovým jednotkám.

Dále považujeme za vhodné poukázat na rozličné omezující podmínky, kterými dopis spoluvlastnic pozemků podmiňuje možný prodej pozemků:

- dopis váže jednání o prodeji pozemků na předchozí uzavření nájemní smlouvy na pozemky. To jsou ovšem dvě různé věci, prodej je možno uskutečnit i bez předchozího uzavření nájemní smlouvy. V případě prodeje pozemků vlastníkům jednotek by pak totiž nájem stejně zanikl, neboť vlastníky pozemků a vlastníky jednotek by byly tytéž osoby. Zejména ovšem nemáme žádnou jistotu, že by po uzavření nájemní smlouvy k nějakému prodeji pozemků vůbec došlo;

- dopis požaduje, aby všichni vlastníci jednotek určili zástupce s písemnou plnou mocí k jednání o prodeji. Považujeme tento požadavek za předčasný v situaci, kdy spoluvlastnice pozemků nesdělily žádnou konkrétní představu o ceně za prodej. Máme za to, že předběžná jednání může právě tak dobře vést SVJ a jeho výbor. Řešit technicky způsob uzavření kupní smlouvy, tj. zda ji uzavřou jednotliví vlastníci či zda pozemky koupí SVJ (což je přípustné a je k tomu za předpokladu souhlasu shromáždění vlastníků oprávněno!), předtím, než se nalezne shoda o základních parametrech, především o kupní ceně, považujeme za neúčelné;
- dopis neuvádí žádný návrh kupní ceny, pouze že „cena pozemku bude stanovena znalcem ... jako cena obecná, příslušná v místě a čase“. Upozorňujeme, že v minulosti spoluvlastnice pozemků, kdykoli hovořily o ocenění znalcem, uváděly zároveň, že toto ocenění by mělo být provedeno, jako by šlo o pozemek nezastavěný, k volné dispozici. Je jasné, že tržní cena stavební parcely, na níž lze reálně něco vybudovat, je jiná než cena pozemku, na němž je postaven náš dům a nic jiného na něm tedy stavět nelze. Otázka ceny je pro případný prodej pozemků naprosto zásadní a v tomto ohledu byl dosud mezi oběma stranami zásadní rozdíl ve stanoviscích. Domníváme se, že dopis spoluvlastnic pozemků na tomto nic nezměnil a že „obecnou cenou“ míní spoluvlastnice pozemků právě tržní cenu volné stavební parcely;
- dopis podmiňuje prodej pozemků pod domem prodejem pozemků okolo domu. Je nutno upozornit na to, že i to je jen věcí (ne)ochoty k jiné dohodě. Obecně samozřejmě je přípustné koupit jen pozemky pod domem.

Dopis spoluvlastnic pozemků se tedy zatím nejeví jako velký posun v jejich dosavadním přístupu k věci. Výbor SVJ je připraven s nimi i nadále jednat, budou-li si to vlastníci jednotlivých jednotek přát, s cílem vyjasnění neurčitostí a řešení situace. Koupí pozemků však nepovažujeme za reálnou, dokud nebude nalezena shoda o kupní ceně.

Je právem každého vlastníka jednotky zvážít, zda a jak bude na dopis spoluvlastnic pozemků reagovat. Vlastníci jednotek mohou pověřit výbor SVJ, aby jednání i nadále vedl. Pokud si budete přát tak učinit, můžete například zaslat paní Hildebrandtové a paní Schmidtové sdělení ve smyslu: *Vážená paní Hildebrandtová, vážená paní Schmidtová, pověřuji jednáním o možném prodeji pozemků pod domem Mezi školami 2476 – 2481, Praha 5, a pozemků k němu přilehlých, jejichž jste podílovými spoluvlastnicemi, Společenství vlastníků jednotek domu Mezi školami 2476 – 2481, Praha 5, IČO: 71212647, které je navenek zastupováno svým výborem, a to zejména za účelem dojednání jednotlivých podmínek koupě, především kupní ceny. Udělování zmocnění k uzavření kupní smlouvy je až do dosažení předběžné shody alespoň o základních podmínkách koupě předčasné. S pozdravem ...*

Případně můžeme pro zjednodušení komunikace připravit takový dopis i jako hromadný.

S pozdravem

Ing. Zdeněk Tvrdlík
předseda výboru
Společenství vlastníků jednotek
domu Mezi školami 2476 – 2481, Praha 5