

----- Původní zpráva -----

Od: Táňa Diršmídová <ak@dirsmidova.cz>

Komu: 'Marie Klejchová' <Klejchova.M@seznam.cz>

Datum: 22. 2. 2017 13:13:28

Předmět: RE: Právní rozbor

Vážená paní Klejchová,

k Vaším níže uvedeným otázkám:

1) Váš dotaz a v něm nastíněný problém je pro celou problematiku naprosto klíčový. Sto procentní souhlas vlastníků s navrhovanými změnami je nutný jak pro „pouhé“ uzavření smlouvy, tak i pro změnu Prohlášení, neboť se jedná o prostory, které jsou společnými částmi domu, tudíž všichni vlastníci jsou dotčení z hlediska svých práv, kterých se vzdávají (viz § 1169 odst. 1 OZ). Pokud se nepodaří zajistit souhlas (a podpis smlouvy) všech vlastníků pak v právní rovině nelze zajistit nerušené užívání střešních teras na straně Uživatelů.

Teoreticky samozřejmě lze uzavřít navrhovanou smlouvu jen s SVJ, za současného povolení rozsahu užívání střešních teras Uživateli SVJ (k jehož schválení není nezbytný 100 % souhlas všech vlastníků). Ovšem v takovém případě by se Uživatelé dostali do situace, kdy by neměli právní titul k výlučnému užívání střešních teras a kdokoliv (přesněji ten, kdo se smluvně nezavázal) by byl oprávněn užívat střešní terasu stejně jako oni. Tato teoretická možnost dle našeho názoru ovšem spíše přináší více sporů a rizik a nemůžeme Vám ji doporučit. Snad kdyby Uživatelé neměli uzavřenou smlouvu jen s jedním vlastníkem, který by například nebyl k zastížení z důvodu pobytu v zahraničí, pak by nemuselo dojít k narušení jejich postavení, ovšem i tak bychom takový postup museli označit za riskantní.

Břemeno získání souhlasu 100 % vlastníků by měli nést Uživatelé, neboť jsou to právě oni kdo iniciují změny.

2) Střešní izolace jsou vystaveny různým vlivům, které ovlivňují jejich životnost, a proto nelze ani vyloučit, že opravdu nakonec vydrží 25 let či více. Ze znaleckého posudku Ing. Novotného vyplývá, že ale již došlo k poškození – snížení životnosti. Lze proto předpokládat (v podstatě při jakékoliv skutečné životnosti izolace), že kdyby nedošlo k zásahu, pak by životnost byla ještě delší a nutnost rekonstrukce by nastala později. Dohoda by na tuto situaci samozřejmě měla pamatovat a uhrazená částka by se vracet neměla, neboť bude využita v budoucnu. Platby budou pozastaveny při nashromáždění předem stanovené částky.

3) Minimální výše částky na příspěvky by měla být úměrná snížení životnosti střešní izolace již nastalé, ale stejně tak i plánovanému zatížení. Ze znaleckého posudku vyplývá, že výrazným prvkem ovlivňující životnost je bodové zatížení (odpovídající umístěným vířivkám, či nevhodně instalovaným saunám) a nevhodné zásahy do povrchu izolace. Z tohoto pohledu tak lze postupovat vůči Uživatelům již upravených střešních teras v zásadě jednotně. Samozřejmě je možné připustit doložení důkazu opaku ze

strany Uživatelů, pokud si nechají zpracovat odborný posudek speciálně zaměřený na jejich budoucí technické řešení dalšího zatížení střešní terasy.

4) V případě nastavení ceny nájmu smlouvou doporučujeme zvážit vzájemné nastavení nájemného vůči částce příspěvku na správu domu, a to i z hlediska dalšího zdanění příjmů z nájmu. Cena nájemného je samozřejmě smluvní a i tak by měla být stanovena. Jako úvodní návrh z naší strany vůči Uživatelům bychom Vám doporučili stanovit nájemné na 5.000,- Kč za měsíc.

5) Považujeme proplacení právních a znaleckých služeb za vhodné včlenit do smlouvy. Dle našeho názoru náklady na právní služby mají být rovnoměrně rozděleny mezi všechny Uživatele, kteří chtějí získat střešní terasy do výlučného užívání. Náklady na služby znalců by měly být dle našeho názoru rozděleny poměrně dle míry současného zatížení střešních teras, obdobně k bodu 3. Nejlepším řešením rozdělení nákladů je však interní dohoda mezi Uživateli o tom, v jakém rozsahu mezi sebou ponесou vzniklé náklady.

V případě jakýchkoliv nejasností se na nás neváhejte obrátit.

S pozdravem

Mgr. Petr Rudolf

Advokátní kancelář JUDr. Táni Diršmidové

Eliášova 393/20

160 00 Praha 6

tel. [+420 222 517 620](tel:+420222517620)

email: ak@dirsmidova.cz

From: Marie Klejchová [mailto:Klejchova.M@seznam.cz]

Sent: Thursday, February 16, 2017 8:39 AM

To: Táňa Diršmidová

Cc: Ondřej Kejha; svlupacova@seznam.cz

Subject: Re: Právní rozbor

Dobrý den,

děkujeme za zasláný dokument.

Na základě včerejší schůze výborů prosím o odpovědi na několik dotazů k Právnímu rozboru:

1/ v bodě I.k je uvedeno, že smlouva (o střechách) musí být schválena všemi členy Společenství. 100% vlastníků určitě nejsme schopni splnit, protože někteří vlastníci se shromáždění vůbec nezúčastňují.

2/ pokud dojde k dohodě na platbě příspěvku na správu domu a za předpokládaných 20 let nedojde k potřebě rekonstrukce střechy, tj. předpoklad se nepotvrdí, bude platba pozastavena, nebo bude částku vrácena?

3/ jak odstupňovat částku příspěvku na správu domu pro tři vlastníky. 1. (Bellu) přestavěl celou terasu, zbudovat betonové podklady pro saunu a výřivku, 2. částečně upravit terasu, žádné betonové podklady nebudoval, 3. nezasahoval do terasy ani zeleně - umístit vířivku.

4/ máte doporučení, jakou částku můžeme požadovat za nájemné společné části (plochy střechy minus terasa, která je podle Prohlášení vlastníka v užívání k bytu).

5/ jakým způsobem budeme vyžadovat proplacení částky za posudek a právní služby od těchto vlastníků - jak budeme dělit částku?

Děkuji, s pozdravem

Marie Klejchová