

VARIANTY URČENÍ PODÍLŮ NA SPOLEČNÝCH ČÁSTECH připravovaného SVJ – materiál pro ČS 07.11.2018

Dohoda z 9.9.2018 na jednání Představenstva BD „nechat IKONem popsat klady i zápory OBOU variant“ pro jejich předložení členské schůzi nebyla splněna

a) představenstvo BD avizuje „budeme na mimořádné členské schůzi předkládat (jediný) návrh na řešení spoluvlastnických podílů formou poměru velikosti podlahové plochy k celkové podlahové ploše všech bytů“

b) materiál IKONu obsahuje 3 varianty, ale pro problematické záležitosti v případě BD Markušova 1634-1635 nejsou popsána řešení a porovnány vlastnosti variant - např.

- jak budou do Prohlášení vlastníka zaneseny případy instalovaných zamykatelných mříží, jež představují „VÝLUČNÉ UŽÍVÁNÍ“ společných částí SVJ – po celou dobu existence BD k věci PBD přistupovalo tak, že se o zábor nejedná, ale NOZ už to vidí jinak
- jak bude při 3 variantách navržena měsíční výše příspěvků na správu domu (podle NOZ §1180(1) je možno určit Kč příspěvků dle podílu na spol.částech i dle m² včetně výlučně užívaných, které nemusí odpovídat podílu)
- dosavadní praxe BD : jediná položka v měsíčním rozpisu plateb „Fond oprav“ musí být změněna - odporuje např. NOZ §1180 odstavci (2) připouštějícímu jedinou variantu „příspěvky na odměnu osob za správu, účetnictví apod. ...pro všechny jednotky ve stejné výši“
- žádost o zábor společné chodby PO registraci Prohlášení vlastníka na katastru vede v případě jediné varianty předkládané představenstvem ke změně spoluvlastnických podílů všech jednotek a nutnosti získat souhlas 100% vlastníků s poklesem jejich podílů. DOTAZ : budou je k pro ně nevýhodnému kroku nutit Stanovy SVJ nebo bude získání 100% souhlasu ostatních členů ponecháno na členu žádajícím o zábor (což se jeví jako nemožné) ???

Varianta směřující k odhlasování by měla být popsána včetně návrhu řešení všech problematických bodů, zatím vše nasvědčuje pokusu prostě „vyzvat k odhlasování“ jediné předkládané varianty vyhovující osobám, které si již „obsadily m² navíc“ záborem nebo instalací mříže a další problémy se (ne)budou řešit, až se v budoucnu objeví.

Z „Reakce IKONu“ vyplývají 3 VARIANTY řešení podílů na společných částech v SVJ :

1) PRVNÍ : „JASNÉ a PŘEZKOUMATELNÉ KRITERIUM, kterým se výpočet podílu řídí“

- jím je např. mnou navrhovaná POVAHA BYTU – kvantifikovaná na základě velikosti bytu v čl. I. nájemní smlouvy
- pro 1 byt 3+1 podíl zlomkem 3/128 , pro byt 2+1 zlomkem 2/128, celkem 3 x 32 + 2 x 16 = 128 podílů .
- Poměr 2:3 je blízký poměru vkladů do Fondu oprav za celou dobu historie BD pro skupiny bytů 2+1 a 3+1 .

2) DRUHÉ : „dle POMĚRU VELIKOSTI PODLAHOVÉ PLOCHY bytu k CELKOVÉ PODLAHOVÉ PLOŠE všech bytů“

jediná varianta, jejíž předložení PBD pro připravovanou ČS zmiňuje, ve jmenovatelných zlomků pro byty bude celková podlahová plocha vyjádřena číslem kolem 3.000, ve jmenovatelných různé plochy bytů v m²

3) TŘETÍ – nová varianta IKONu : „Kriterium PŘÍSTAVBY nemusí vůbec být pro určení podílů rozhodující“

- při vhodném „HLEDISKU, KTERÉ BUDE LOGICKÉ a ZDŮVODNITELNÉ“ (termín z reakce IKONu).

Jako návrh tohoto hlediska uvádím (i pro tuto 3. variantu s podobným hlediskem budu na ČS hlasovat) :

- pro zjednodušení a s ohledem na nebezpečí §1162 použít kombinaci tam uváděných možností :

STEJNÉ podíly pro všechny byty 2+1 a STEJNÉ pro všechny byty 3+1 (bez ohledu na zádveři=zábor m²).

Poměr zvýšení podílů ve prospěch bytů 3+1 vůči bytům 2+1 určit podle : průměrné podlahové plochy (bez záboru) bytů 2+1 a 3+1, jež jsou 42,63 m² a 78,30 m². Těmto plochám odpovídají podíly pro 1 byt 2+1 zlomkem 13/976, desetinným číslem 0,01332 ; pro 1 byt 3+1 bez ohledu na m² zlomkem 24/976, desetinným číslem 0,02459 .

Jako návrh porovnání těchto variant PŘI SPECIFICKÝCH PODMÍNKÁCH BD Markušova uvádím :

A) Dopad na JEDNODUCHOST / SLOŽITOST HLASOVÁNÍ na členských schůzích budoucího SVJ :

- při PRVNÍ a TŘETÍ variantě stačí spočítat hlasovací lístky dvou barev (byty 3+1 a 2+1), vynásobit jejich počty shodnými celými/desetinnými čísly pro tyto 2 skupiny bytů 3+1 a 2+1 a výsledek hlasování je znám okamžitě
- při DRUHÉ variantě je nutno jednotlivé hlasy „ohodnocovat“ zlomky/des.čísly rozdílnými pro byty (dle m²)

B) Administrativní zatížení budoucího Představenstva SVJ při akcích jako rozdělování výnosů členům SVJ :

- nižší je při PRVNÍ variantě - výnos rozdělit na 128 dílů, po 2 dílech směřovat na byty 2+1, po 3 dílech bytům 3+1 a TŘETÍ variantě – desetinné koeficienty (čísla, jejichž součet je 1) přímo udávají podíl na výnosu
- při DRUHÉ variantě složité dohledávání koeficientů/zlomků pro jednotlivé byty, dopočítávání podílů

C) Spravedlivost/Nespravedlivost kritéria „PODLAHOVÁ PLOCHA“ vzhledem k historii stanovování výše měsíčních vkladů do Fondu oprav v tomto BD

- přiložena je tabulka se změnou výše měsíčních vkladů (zveřejněna je i na stránkách BD v Příloze č.7 k ČS 2017)
- až za poslední cca 1 rok (od 1.8.2017) byly měsíční vklady do FO odvozeny od počtu m² včetně záboru
- do 1.8.2017 bylo zvyšování měs.vkladu do FO pro byty 3+1 po záboru po dobu cca 14 let chaotické; pro zakládající členy BD – viz byt 1634/9 zvýšení téměř žádné a pro byt 1635/6 měsíční vklad vklad do FO ještě nižší než za nerozšířený byt (kdo tyto výše vkladů nastavil, odmítá šetřit Policie ČR i Kontrolní komise BD) - stačilo kontrolu začít ve zlomových měsících změn vkladů do FO : zvýšení od 1.9.2010 a snížení provedené od 1.9.2013 bez ohledu na podlahovou plochu bytu o 500 Kč bytům 3+1, o 250 Kč bytům 2+1
- stanovení podílů na společných částech podle podlahových ploch SE NEDÁ OZNAČIT jako SPRAVEDLIVÉ, když toto kritérium po drtivou část historie BD nebylo uplatňováno pro stanovení výše vkladů do FO

D) Spravedlivost kritéria „PODLAH. PLOCHA“ vzhledem ke způsobu stanovení dalších vkladů do FO při záborech:

- až na ČS 2016 byla členskou schůzí schválena sazba Kč/m² záboru od data 16.6.2016 ve výši 3.385 Kč/m²
- do toho data nebyly o záborech podávány na ČS informace. Dodatečně bylo neprojednání těchto sazeb za zábory 2003 až 2016 na ČS a jejich odsouhlasení jen Představenstvem BD zdůvodněno Stanovami do r.2014 čl. 6, odstavce 1-3). Všechny tyto odstavce obsahují slova „zakládající člen“, jasně se měly vztahovat jen na zakládání BD v roce 2003. Za nízké sazby/m² odpovídající „účetní hodnotě“ z roku 2003 si bez projednání na ČS byty rozšiřovali mj. předseda BD 2011 p.Srnka, současný místopředseda ing.Kavaliar, současná předsedkyně Kontrolní komise pí.Semorádová (nikdo z nich zakládajícím členem není). I k této věci se odmítá vyjádřit Policie ČR i PBD i KK byt. družstva

E) Příklad „PO registraci Prohlášení vlastníka si další člen zažádá o ZÁBOR společné chodby“

Představenstvo BD tento problém nedomýšlí a zlehčuje větou „ve všech variantách určení spoluvlastnických podílů bude nutné provést změnu textace prohlášení vlastníka na katastru“.

DRUHÁ (jím prosazovaná varianta) jako jediná vede při dodatečném záboru na změnu všech spoluvlastnických podílů, při níž je nutný 100% souhlas všech členů BD

Např. v odpovědi právní poradny

www.lbd.cz/Portals/0/Soubory/Dotaz%20do%20právní%20poradny%20č.12.pdf

“Pokud s tím (záborem) nebudou souhlasit všichni vlastníci jednotek, nemá smysl se věcí dále zabývat “

Při PRVNÍ nebo TŘETÍ variantě se zábořem mění jen společné části k výlučnému užívání , což je jednodušší.

Jak složitá je příprava změny prohlášení vlastníka při DRUHÉ variantě (včetně změn podílů) - viz

http://urad.praha2.cz/files/usneseni/pril/b4zxO40tamKasnuyIKRqNw==/Priloha_1_18%20-%20356_verejna_1.pdf

F) Jako jediný argument je neustále a nekonkrétně uváděno představenstvem BD

- **„vlastníci bytů se budou domáhat svého práva dle §1162“**

- pokud by byla členskou schůzí prohlasována varianta PRVNÍ nebo TŘETÍ, jedinými vlastníky bytů, kteří by mohli mít zájem obrátit se na soud s využitím §1162 by mohli být členové BD z rozšířených bytů

- museli by prokázat ZJEVNOU NESPRAVEDLIVOST určení svých podílů na společných částech. Pro tento případ by se do Usnesení ČS v případě prohlasování PRVNÍ nebo TŘETÍ varianty jako důvod odmítnutí DRUHÉ varianty mohly konkrétně uvést argumenty z odstavců C) a D) vylučující zjevnou nespravedlivost.

TŘETÍ varianta přímo používá 2 kritéria „doporučovaná“ v NOZ §1162 jako ta, při jejichž použití se vlastník jednotky práva domáhat nemůže