Vážení majitelé bytů na adrese Dvorského 6,

Několik měsíců už probíráme situaci, která se týká problematiky vstupu do domu a majitelů bytů v 5.NP.
Na shromáždění konaném dne 27.3. jsme si předběžně odsouhlasili variantu „zahrada“, která byla následně rozpracovaná a posílána SVJ do emailu dne 15.4.2019, v následujícím znění:

Na základě situace, která nastala pouhou změnou zákona, nemáme my, jakožto majitelé bytů 5.NP v současné době právně vyřešený přístup do našich bytů a je třeba, abychom tuto situaci narovnali. Různé varianty již několik měsíců aktivně řešíme a na poslední schůzi SVJ, která se konala dne 27.3. se nadpoloviční většina vyjádřila souhlasně i k následující variantě:

NÁVRH NA ŘEŠENÍ 1 – ZAHRADA (zamítnuto)

Nevyčleňovat pouze pozemek u vchodových dveří, ale rozparcelovat celou zahradu, tzn. 1369 m2 dle skutečné výměry bytů.
Výhoda u druhé varianty je nesporně to, že:
1) nerozděloval by se pozemek (ušetřený krok s geodetem a katastrem)
2) měli bychom právě jeden fond oprav na dům i zahradu, tedy bychom mohli udělat plot a další úpravy/opravy ze společného fondu
3) právně jednoznačná a nejefektivnější varianta tak, jak to mají i ostatní SVJ
4) o úpravách na zahradě (včetně plotu apod.) by mohla rozhodovat nadpoloviční většina SVJ a nikoliv 100% jednotlivců, tedy by se každý proces urychlil a ulehčil
5) současní majitelé o nic nepřijdou, protože se jedná o právní podílové spoluvlastnictví, nikoliv o skutečný prodej pozemku, tedy ani po tomto kroku nebude pozemek jinak využíván majiteli bytů 5.NP. Současní vlastníci naopak získají výhody i díky fondu oprav a schvalovacím procesům
6) v rámci nového prohlášení vlastníka, které je třeba zpracovat pro variantu zahrada, budou reálně vyřešeny i sklepy skutečného stavu a SVJ nemusí vynakládat další finanční prostředky na přeměření, právní zástupce a vypracování nového prohlášení vlastníka

Majitelé 5.NP tedy nabízí tuto variantu zahrada, jako variantu nejefektivnější s následujícím postupem:
1) Je třeba, aby se kladně vyjádřili všichni majitelé bytů 1-4.NP (je třeba 100% souhlas všech)
2) Na náklady majitelů bytů 5.NP bude zpracováno nové prohlášení vlastníka. Náklady na zpracování a právního zástupce plně hradí majitelé 5.NP
3) Dojde k výpočtu nových podílů, dle výměry bytů. Náklady na výpočet plně hradí majitelé 5.NP
4) Je třeba ověřený notářský podpis všech majitelů 1.-5.NP
5) V rámci nové situace dojde k finančnímu vypořádání. Majitelé 5.NP nabízí za nabytí podílu na zahradě 5000 Kč na každou bytovou jednotku (celkem 5 bytových jednotek). Celková částka bude rozdělena mezi majitelé bytů 1.-4.NP dle výměry.
6) Dojde k novému zápisu na KN. Náklady na zápis a kolky plně hradí majitelé 5.NP
7) Dojde k jednoznačnému vyřešení celé situace

Dne 1.5.2019 nám SVJ poslalo výsledky hlasování, přičemž 4 osoby byly PROTI, zbytek hlasujících byl PRO výše uvedenou variantu.

Vzhledem k tomu, že k rozdělení parcel jsou potřeba souhlasy VŠECH vlastníků pozemku, tak je třeba, abychom rozpracovali druhou variantu, a opět Vás žádáme o Vaše vyjádření.

NÁVRH NA ŘEŠENÍ 2 - VSTUP DO DOMU (nové hlasování do 30.11)

Vyčleníme pouze nejnutnější pozemek u vchodových dveří, tedy cca 5 m2 (plocha „nájezdové rampy“ do domu, tzn. šířka dveří cca 1.5 m a vzdálenost mezi chodníkem a dveřmi cca 3 m), které rozparcelujeme a přerozdělíme dle nového Prohlášení vlastníka. Dojde tedy k oddělení části pozemku parc. č. 373/1, kterým by byl zajištěn vstupu do domu a přerozdělení tohoto odděleného pozemku stejným dílem mezi vlastníky všech jednotek

Postup by byl následující:
1) Je třeba, aby se kladně vyjádřili všichni majitelé bytů 1-4.NP (je třeba 100% souhlas všech)
2) Na náklady majitelů bytů 5.NP bude zpracováno skutečné geodetické vyměření.
3) Na náklady majitelů bytů 5.NP bude zpracováno nové prohlášení vlastníka.
4) Dojde k výpočtu nových podílů, dle výměry bytů. Náklady na výpočet plně hradí majitelé 5.NP
5) Je třeba ověřený notářský podpis všech majitelů 1.-5.NP
6) V rámci nové situace dojde k finančnímu vypořádání, kde majitelé 5.NP uhradí ostatním vlastníkům získaný podíl v pozemku dle pozemkové mapy, tedy 3.620, - Kč na m2.
6) Dojde k novému zápisu na KN. Náklady na zápis a kolky hradí majitelé 5.NP
7) Dojde k jednoznačnému vyřešení celé situace

Prosím tedy o vyjádření všech majitelů bytů, a to formou odpovědi na tento email, kde jednoznačně uvedete:
ANO SOUHLASÍM S VARIANTOU VSTUP DO DOMU, POPSANOU VÝŠE
anebo
NESOUHLASÍM S VARIANTOU VSTUP DO DOMU, POPSANOU VÝŠE, Z DŮVODU...

Dojde-li k odsouhlasení výše uvedeného, připravíme veškeré potřebné podklady a listiny. Může být postupováno i podle č. XII. Stanov, tedy hlasováním per rollam.

Za všechny vlastníky bytů v 5.NP Vám předem děkujeme za vstřícnost a prosíme o Vaše vyjádření do 31.11 2019.