

Vážený pane primátore, Vážení zastupitelé

prostřednictvím tohoto dopisu si Vás dovoluujeme opětovně požádat o pomoc při řešení situace spojené s předáním a převzetím infrastruktury, jakož i chodníků a komunikací a zejména veřejného osvětlení (dále jen „infrastruktura“) v okolí bytových domů na adrese Květná č.p. 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69 a 71. Bohužel do dnešního dne nedošlo k vyřešení této záležitosti.

Celá problematika byla až doposud řešena mezi městem a investorem stavby, bez ohledu na jednotlivé obyvatele bytových domů, návštěvníky tamních restaurací, tenisových kurtů, jakož i další obyvatele města Plzeň, kteří se v inkriminovaném místě pohybují. Bohužel s řešením dané problematiky je spojen jeden zásadní problém nejen pro obyvatele bytů v dané lokalitě, ale pro všechny obyvatele města Plzně, kteří se v předmětných prostorách pohybují, a to vypnuté veřejné osvětlení.

Tento stav, trvající déle než rok, zvyšuje kriminalitu, snižuje osobní bezpečnost obyvatel města Plzně, zejména žen a dětí a celkové standardy bydlení v 21. století. V nadcházejícím podzimním a zimním období, kdy dojde k výraznému prodloužení doby, po kterou tento veřejný prostor bude neosvětlen, se bude neutěšený stav dále zhoršovat. Výše uvedený stav má také značný vliv na náklady vynaložené nejen městem Plzeň (náklady na Městskou Policii, přestupkové orgány aj.), ale také náklady státu (náklady Policie ČR, soudů aj.) při řešení kriminality v dané oblasti.

Jsme si vědomi, že město Plzeň provedlo mnoho kroků a jednání k řešení této situace, bohužel z pohledu obyvatel města Plzně nedošlo k posunu a více než 750 obyvatel bytových domů, jakož i několik tisíc obyvatel užívajících předmětné veřejné prostory zůstávají dále potmě, bez výhledu na uspokojivé vyřešení situace. A nyní došlo nově k situaci, kdy vlastníci bytových jednotek výše uvedených bytových domů, kteří neměli možnost jakkoliv ovlivnit smluvní vztah mezi městem Plzeň a společností CZ STAVEBNÍ HOLDING a.s. (dále jen „CZSH“) ve věci předání a převzetí infrastruktury a neměli možnost ovlivnit výstavbu infrastruktury, jsou nuceni jak ze strany CZSH, tak města Plzeň převzít prostřednictvím jednotlivých SVJ (společenství vlastníků jednotek) dešťovou kanalizaci. V opačném případě město Plzeň odmítá převzít zbývající infrastrukturu. Nedojde-li k převzetí infrastruktury městem Plzeň, vyhrožuje CZSH komplikacemi pro tyto obyvatele. To přes to, že se jedná o prostory užívané veřejností a nikoliv jen tamními obyvateli. Obyvatelé bytových domů se tak stávají objektem nátlaku ze strany investora a města a mají zhojit nedostatečnou práci odpovědných osob MMP, které měly dohlížet na průběh realizace dešťové kanalizace a vynucovat dodržení smluv o smlouvách budoucích darovacích, byla-li realizace dle jejich závěrů v rozporu se smlouvami.

Důvodem, proč město Plzeň nechce převzít dešťovou kanalizaci je dle vyjádření Odboru správy infrastruktury Magistrátu města Plzně (OSI MMP) údajné nedodržení Plzeňského standardu, konkrétně použití trubního materiálu z plastu. Z tohoto důvodu OSI MMP nesouhlasí s převodem infrastruktury do majetku města Plzně. Nelze v této části opomenout, že použitý materiál zcela odpovídá všem právním předpisům a technickým normám a je běžně užíván po celé ČR i v zahraničí.

Jak naopak vyplývá z vyjádření investora CZSH, byl Plzeňský standard v použití trubního materiálu dodržen. Argumenty, které CZSH zaslal v této věci, nasvědčují dle našeho názoru tomu, že Plzeňské standardy jsou v této části značně neurčité a lze je vykládat sporně. Obáváme se také, že tato skutečnost pak může vést k tíži města Plzně v případném soudním sporu s CZSH (tento spor avizoval zástupce CZSH) o splnění povinností ze smlouvy o smlouvě budoucí darovací, kdy město Plzeň bylo zpracovatelem těchto standardů.

Dovolujeme si také poukázat na skutečnost, že naše jednání nesměřuje k pomoci investorovi infrastruktury CZSH, ale směřuje jen a pouze k řešení problému obyvatel města Plzně. Chápeme, že někteří zastupitelé nechtěli ustoupit investorovi CZSH, který dle OSI MMP postupoval v rozporu s Plzeňskými standardy, a proto dříve nedošlo ke schválení převzetí veškeré infrastruktury. Nicméně si Vás pane primátore a Vás zastupitelé, dovolujeme požádat, aby bylo převzetí předmětné infrastruktury na zastupitelstvu města Plzně konaném dne 4. 9. 2014 znovu zařazeno k projednání a bylo hlasováno o jeho schválení, kdy důvodem je skutečnost, že se v předmětné věci nerozhoduje jen o investorovi stavby, který údajně nesplnil požadavky města, ale rozhoduje se o bezpečném životě obyvatel města Plzně ve frekventované lokalitě.

Dovolujeme si také uvést, že ze strany zástupců SVJ byla projednávána i varianta převodu dešťové kanalizace do vlastnictví SVJ. Realizace této varianty je ale nedosažitelná, a to z mnoha důvodů. Některé z nich vyplývají z přílohy č. 1 tohoto dopisu, "Právní stanovisko ve věci možnosti společenství vlastníků nabýt do vlastnictví dešťovou kanalizaci", ze kterého např. vyplývá, že:

- SVJ by byla povinna respektovat povinnosti, obecné právní předpisy a předpisy na ochranu životního prostředí. Případné sankce ponesou SVJ, jejichž členové (vlastníci bytů) ručí za závazky SVJ.
- Podle stanov většiny SVJ je vyžadován souhlas nadpoloviční většiny vlastníků přítomných na shromáždění. Z předběžných vyjádření některých vlastníků bytových jednotek je zřejmé, že jejich obavy jsou natolik veliké a to oprávněně, že koupě a možné následky z toho vyplývající jsou pro ně nepřijatelné. Nelze také opomenout, že se jedná o specifickou problematiku, která je pro většinu vlastníků neuchopitelná.
- Pokud jsou obdobné stavby běžně vlastněny městem, jeví se jako účelnější zachovat tento princip, neboť v rámci města jsou vyčleněny osoby, které se na danou problematiku specializují a ovládají ji. U SVJ je taková specializace jen obtížně dosažitelná.

Navíc se jedná o frekventovanou lokalitu užívanou nejen obyvateli bytových jednotek výše uvedených bytových domů, ale také ostatními obyvateli města Plzně. Domníváme se také, že spory mezi městem Plzeň a investorem by měly být řešeny smluvními instituty, nikoli přenášeny na SVJ, které jsou účelově založenými právními osobami s pouze omezenou právní subjektivitou.

Z výše uvedených důvodů si Vás pane primátore a zastupitelé, dovoluujeme požádat, aby byly při jednání zastupitelstva města Plzně konaném dne 4. 9. 2014 učiněny veškeré úkony směřující k zařazení níže uvedeného návrhu, případně i druhého alternativního návrhu na program jednání zastupitelstva a bylo tak hlasováno o převodu infrastruktury.

Žádáme, aby zastupitelstvo města Plzně rozhodlo o tom, že na program jednání dne 4. 9. 2014 bude zařazen návrh na vyslovení souhlasu či nesouhlasu s **převodem kompletní infrastruktury včetně dešťové kanalizace do vlastnictví statutárního města Plzeň v rozsahu dle uzavřených smluv o budoucích smlouvách.**

Pokud by nebylo schváleno zařazení výše uvedeného návrhu, či by nebyl převod dle předchozího odstavce schválen, žádáme, aby zastupitelstvo města Plzně rozhodlo o tom, že na program jednání dne 4. 9. 2014 bude zařazen návrh na vyslovení souhlasu či nesouhlasu s **převodem veškeré infrastruktury v rozsahu dle uzavřených smluv o budoucích smlouvách, vyjma dešťové kanalizace, která by zůstala v majetku investora CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s., IČ: 25917773, se sídlem Praha - Čakovice, Kostelecká 879/59, PSČ 196 00, do doby, než bude vyřešen spor týkající se provedení dešťové kanalizace.**

S pozdravem,

[illegible]

V Plzni dne 24.8.2014

Věc: právní stanovisko ve věci možnosti společenství vlastníků nabýt do vlastnictví dešťovou kanalizaci

Vážení,

dle informace pana Piskače ze společnosti Reaas s.r.o. byla na základě smluvního vztahu mezi Statutárním městem Plzeň a soukromým investorem vybudována na pozemku, který v současné době vlastní soukromý investor (a tento má charakter veřejně přístupné účelové komunikace) dešťová kanalizace, která svádí dešťovou vodu z cca osmi bytových domů v ulici Květná a z přilehlých pozemků. Statutární město Plzeň nyní řeší otázku, kdo bude do budoucna výše uvedenou dešťovou kanalizaci vlastnit a provozovat, když jednou z možností je, že by dešťová kanalizace byla ve vlastnictví, případně spoluvlastnictví společenství vlastníků jednotek vzniklých v jednotlivých bytových domech v Květné ulici.

Tímto stanoviskem má být zodpovězena otázka, zda je z právního hlediska možné nabytí vlastnictví k dešťové kanalizaci a její provozování společenstvím vlastníků jednotek, případně několika společenstvími vlastníků společně, a co by pro společenství vlastníků takové vlastnictví v praxi znamenalo.

I. Charakter dešťové kanalizace

Dešťová kanalizace je tzv. liniovou stavbou, která má povahu nemovitosti nezapisované do katastru nemovitostí. Tato nemovitost se v souladu s § 509 NOZ nestává součástí pozemku a bez ohledu na skutečnost, zda je vlastníkem kanalizace a pozemku stejná nebo odlišná osoba, zůstává kanalizace samostatnou nemovitostí. Z právního hlediska je tedy možné, aby vlastníkem dešťové kanalizace byla osoba odlišná od vlastníka pozemku. V případě umístění kanalizace na cizím pozemku je však nezbytné, aby byl smluvně zajištěn přístup vlastníka kanalizace na cizí pozemek za účelem kontroly, údržby a oprav kanalizace.

Co se týče provozování dešťové kanalizace, zde platí dle § 1 odst. 4 písm. b) zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, že se tento zákona nevztahuje na oddílné kanalizace sloužící k odvádění povrchových vod vzniklých odtokem srážkových vod, nestanoví-li vodoprávní úřad jinak. Ve věci je proto dále třeba zkoumat, zda neexistuje rozhodnutí vodoprávního úřadu o tom, že předmětná dešťová kanalizace musí být provozována v režimu zákona č. 274/2001 Sb. Pak by se na provozovatele kanalizace vztahovaly i veškeré povinnosti uvedené v tomto zákoně.

II. Bytové spoluvlastnictví

Dle § 1194 a násl. NOZ je společenství vlastníků právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

Přijetím výše uvedených ustanovení NOZ došlo s účinností od 1.1.2014 k zúžení rozsahu možnosti společenství vlastníků nabývat a využívat majetek oproti úpravě obsažené v zákoně 72/1994 Sb. účinném do 31.12.2013 (viz komentář C.H.Beck k zákonu, str. 210,211). Od 1.1.2014 je minimálně sporné, zda je společenství vlastníků oprávněno pronajímat společné části domu či jednotky ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Spornou záležitostí je dále, zda je společenství vlastníků oprávněno provozovat společné části domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám, když tato oprávnění již nejsou v NOZ na rozdíl od zákona č. 72/1994 Sb. výslovně uvedena.

V souvislosti s potenciálním nabytím dešťové kanalizace do vlastnictví společenství vlastníků pak vyvstává otázka, zda je takové nabytí kanalizace do vlastnictví možné za situace, kdy do kanalizace je sváděna voda nejen z domu a pozemku ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek, ale rovněž z pozemků ve vlastnictví třetích osob, a z domů a pozemků, které jsou spravovány jinými společenstvími vlastníků.

Osobně se domnívám, že je třeba předně vymezit z jakých nemovitostí je do dešťové kanalizace voda sváděna. Pokud by šlo převážně o pozemky spravované společenstvím vlastníků (tj. pozemek zastavěný bytovým domem a pozemky, které tvoří s tímto pozemkem funkční celek) a jen z nepatrné části by byla do kanalizace odváděna voda např. z účelové komunikace, ve které je kanalizace zabudována, a dále za předpokladu, že k převzetí kanalizace by přistoupila všechna společenství vlastníků, pro domy v jejichž správě byla kanalizace vybudována, bylo by možné zákon vykládat extenzivně, a právní možnost společenství vlastníků spoluvlastnit takovou kanalizaci by bylo možné připustit. Pokud je však do kanalizace sváděna voda i z jiných pozemků (např. travní plocha ve vlastnictví města či soukromé osoby, plochy parkoviště, apod.) či v případě, že by se pro převzetí kanalizace nerozhodla všechna dotčená společenství vlastníků, byla by kupní (darovací) smlouva, na základě které by mělo dojít k převodu vlastnického práva k dešťové kanalizaci na společenství vlastníků, pouze zdánlivým právním úkonem, a v souladu se zákonem by tak k faktickému nabytí vlastnického práva společenstvími vlastníků nedošlo.

Co se týče rozhodnutí společenství vlastníků o převzetí dešťové kanalizace, toto podléhá v souladu se stanovami společenství souhlasu shromáždění. Potřebné quorum závisí na znění stanov toho kterého společenství (rozhodné je quorum pro nabytí nemovitosti společenstvím vlastníků). Dle vzorových stanov společenství vlastníků, platných do 31.12.2013, která jsou však pravděpodobně dodnes základem aktuálních stanov většiny společenství vlastníků, je vyžadován souhlas nadpoloviční většiny vlastníků přítomných na shromáždění.

III. Důsledky vlastnictví pro společenství vlastníků

Pokud by společenství vlastníků nabylo dešťovou kanalizaci do vlastnictví/spoluvlastnictví, případně se účelově sdružila či založila společnost za účelem provozu této kanalizace, budou povinna respektovat povinnosti uložené stavebním úřadem v kolaudačním rozhodnutí, obecné právní předpisy (povinnost udržovat stavbu v provozuschopném stavu) a dále předpisy na ochranu životního prostředí. Případné sankce za porušení těchto předpisů ponесou společenství vlastníků, jejichž členové (vlastníci bytů) budou za případné závazky společenství vlastníků vzniklé v této souvislosti ručit celým svým majetkem.

IV. Závěrem

Závěrem shrnuji, že nabytí dešťové kanalizace do spoluvlastnictví několika společenství vlastníků je dle mého přesvědčení možné, pokud by s takovým převodem vlastnictví souhlasila všechna společenství vlastníků, kterých se svod dešťové vody do kanalizace bezprostředně dotýká, a dále za předpokladu, že do dešťové kanalizace odtéká voda převážně z domu a pozemků spravovaných společenstvími vlastníků. V opačném případě převod vlastnictví možný není, neboť společenství vlastníků jsou dle platných právních předpisů (NOZ) právnické osoby s omezenou právní subjektivitou, a jednání či nabytí vlastnictví nad rámec zákona není možné.

Další otázkou je pak účelnost nabytí kanalizace do vlastnictví společenství vlastníků. Pokud jsou obdobné stavby běžně vlastněny městem, jeví se jako účelnější zachovat tento princip, neboť v rámci města je možné vyčlenit osoby, které se na problematiku liniových staveb budou specializovat a ovládat ji. U společenství vlastníků je taková specializace jen obtížně dosažitelná, společenství vlastníků by tak musela řešit provoz kanalizace buďto samy s rizikem možných následných sankcí, k jejichž úhradě by byli ve výsledku povinni vlastníci jednotek, nebo prostřednictvím třetí osoby, které by však musela za výkon činnosti společenství platit.

Případné spory mezi Statutárním městem Plzeň a soukromým investorem by pak měly být řešeny smluvními instituty jako odpovědnost z vad díla či smluvní pokuta mezi těmito subjekty, nikoli přenášeny na společenství vlastníků, která jsou účelově založenými právnickými osobami s pouze omezenou právní subjektivitou.

Mgr. Markéta Kryslová