



Znalec:

Ing. Josef Skála
Jablonecká 416
190 00 Praha 9

Znalecký posudek

Vypracování předkládaného znaleckého posudku si vyžádala kontrolní komise ustanovená při Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 409-420, 713 a 714. Posudek má pomoci vyjasnit technické a správní problémy, které souvisí s přípravou nové smlouvy se spolkem Jablonka.cz se sídlem v domě Jablonecká 713.

Zadavatel formuloval čtyři otázky, na které by měl posudek odpovědět:

Otázka č.1:

Je komunikační systém spolku Jablonka.cz (antény, jejich nosiče, kabelové propojení) instalovaný na střeše objektu SVJ určený a využíváný výhradně na zajištění přístupu k internetu pro obyvatele objektu nebo nainstalovaným rozsahem je určený a převážně využíváný pro poskytování datových služeb za úplatu pro jiné domy?

Lze tedy nainstalovaný systém považovat za komunikační centrum pro podnikatelský záměr spolku Jablonka.cz a je tedy spolek Jablonka.cz poskytovatelem internetu ve smyslu specifikace služeb?

Otázka č.2

Jedná se v daném případě o změnu užívání stavby objektu takového charakteru a rozsahu, pro který je nutné ve smyslu stanov SVJ schválení shromáždění a u které lze také předpokládat potřebu posouzení a odsouhlasení odborem výstavby Úřadu MČ Prahy 9?

Otázka č.3

Je řádně zadokumentovaný rozsah a umístění systému spolku Jablonka.cz na střeše objektu SVJ a datového rozvodu provedeného v objektu?

Otázka č.4

Je částka, kterou platil a v současné době platí spolek Jablonka.cz (dle nájemní smlouvy s výborem SVJ obvyklá a úměrná rozsahu nainstalovaného systému a jeho využívání?

Zjištěné skutečnosti a odpověď na položené otázky:

Na otázku č.1 odpovídám takto:

Spolek Jablonka.cz (dříve občanské sdružení Jablonka.cz) začal budovat od roku 2003 na střeše bytového objektu Jablonecká 420 -714 v Praze 9 centrum komunikačního systému pro bezdrátové připojení především vlastníků uvedeného domu k internetu. Postupně spolek Jablonka.cz začal datovou síť rozšiřovat s cílem připojovat k internetu další bytové domy i mimo oblast Střížkova a Proseku. Sídlo a technické zázemí spolku zůstalo ve zmíněném bytovém domě.

V této fázi se nebudu zabývat, zda taková aktivita je posláním spolku ve smyslu Občanského zákoníku a zda byl dodržen zákonný postup schválení samotnými vlastníky nemovitosti a vrátím se k věcné stránce problému.

V prostoru střechy bytového objektu bylo konci května 2015 nalezeno kolem 25 samostatných antén různého typu pro přenos dat, které tam v minulých letech instaloval spolek Jablonka.cz nebo jeho právní předchůdce. Antény jsou zavěšeny obvykle na obvodových zdech střešních domků 420,414 a 714. Počet antén, jejich typ a umístění se často mění; ještě nedávno bylo antén více než třicet.

Do výčtu zařízení Jablonky.cz je nutné uvést ještě:

1. Meteorologický snímač na střešním domku 420
2. Převěs skelného vlákna z domu Jablonecká 714 na dům Jablonecká 715 (přenos dat pro internet)
3. Laserový reflektor z domu Jablonecká 714 na dům Mimoňská 622 (přenos dat pro internet)

Závěr:

Na střeše domu je spolkem Jablonka.cz provozováno celkem 28 antén a souvisejících zařízení. Výhradní potřebu uživatelů v domě Jablonecká 420-714 by pokryla dvě příjmová místa. Přibližným odhadem dominantní část technologie na střeše (cca 92%) lze považovat za komunikační centrum pro podnikatelský záměr spolku Jablonka.cz.

Na otázku č.2 odpovídám takto:

Zákon č.183/2006Sb. (stavební zákon) v § 126 stanovuje, že stavbu lze užívat jen k účelu vymezeném v kolaudačním rozhodnutí. V daném případě bylo

kolaudační rozhodnutí vydáno dne 22.12.1970 a neobsahovalo a ani nemohlo současný účel využívání obsahovat. Změna je možná jen na základě dodatečného souhlasu nebo povolení stavebního úřadu. Nesmí se přitom opomenout, že účel užívání domu patří do pravomoci shromáždění vlastníků jednotek (Občanský zákoník).

Na otázku č.3 odpovídám takto:

Technická dokumentace s podrobným uspořádáním a propojením funkčních bloků by měla být k dispozici výboru SVJ. Nikdy jsem ji neměl ani k nahlédnutí a mám pochybnosti zda vůbec existuje. V zápise z 15. zasedání výboru SVJ z 6.3.2012 se uložilo občanskému sdružení Jablonka.cz, aby předložilo dokumentaci technického uspořádání svého instalovaného zařízení v prostoru střechy, na chodbách a v suterénu objektu. Do mého odchodu z řídící funkce ve výboru SVJ úkol splněn nebyl.

Na otázku č.4 odpovídám takto:

Spolek Jablonka.cz platí za pronájem Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 420-409,713,714 částku cca 22 600 Kč ročně. Výši platby považuji za dnešní cenové hladiny za neúměrně nízkou, zvýhodňující připojené domy. Spolek Jablonka.cz uvádí, že eviduje 1100 členů. Odhaduje se, že v Jablonecké 420 -714 bydlí kolem 190 členů spolku; podíl členů z připojených domů ale výrazně převyšuje (cca 910)

Obvyklou a úměrnou cenu za pronájem technologie spolku na střeše domu odhaduji v rozmezí 140 -160 tisíc Kč za rok (mimo energií).



Ing. Josef Skála
Jablonecká 416/58
190 00 Praha 9

Praha 2.6.2015

7. posudek jsem podal jako znalec jmenovaný
Městským soudem v Praze ze dne 22. září
č. j. Sp. 1/71/00 pro základní obor elektrotech-
niky pro obor elektronika.

pod poř. číslem 162 zna-
leckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené

likvidace na základě dokladů číslo 01/2015