

Informace členům BD a SVJ Slévačská 905 (148. vydání)

V Praze dne 19. 8. 2020

Vážení členové družstva, vážení členové SVJ,

k dnešnímu dni máme pro Vás tyto informace:

1. Stavební řízení ve věci výstavby plynové kotelny

V návaznosti na obsílky z Úřadu městské části Praha 14, Odboru výstavby (dále jen ÚMČ), které poslední dobou dostávají členové BD/SVJ s byty převedenými do osobního vlastnictví, zde podáváme informaci o dosavadním vývoji situace. Výzvy k podání vyjádření účastníci řízení mohou brát jako nutnou součást administrativy probíhajícího stavebního řízení, není třeba na výzvu reagovat a vyjádření podat. SVJ na výzvy samozřejmě reaguje. Pojdme tedy shrnout dosavadní vývoj událostí:

Koncem dubna 2020 jsme obdrželi kladné stanovisko Pražské plynárenské distribuce, a.s. jakožto posledního dotčeného orgánu ve věci stavebního řízení na plynovou kotelnu. Následně dne 11.5.2020 bylo ÚMČ zahájeno stavební řízení.

Dne 15.5.2020 jsme byli telefonicky kontaktováni panem Luďkem Kindlem, manažerem péče o zákazníky Pražské teplárenské a.s. (dále jen PT) a bylo nám sděleno, že PT se proti stavebnímu řízení hodlá odvolat a že napadne výpočet ekonomické přijatelnosti, který je jedním z podkladů pro stavební řízení. Bylo nám sděleno, že podle odhadů PT náklady na odpojení od distribuční soustavy PT v našem

případě činí 1,3 mil. Kč (navzdory tomu, že u domu Kukelská 904 činily cca 420 tis. Kč) a že PT navrhuje osobní jednání. Jednání s panem Kindlem proběhlo 20.5.2020 v kanceláři SVJ a konalo se za účasti Ing. Prokopce z firmy PROPULS SOLAR s.r.o. zajišťující projekt a inženýring výstavby kotelny. Na tomto jednání nám PT nabídla, že pokud bychom záměr výstavby plynové kotelny zrušili, uzavřela by s námi pro nás údajně výhodnější výkonovou smlouvu, kde platby nejsou stanoveny na základě sjednaného a odebraného množství tepla, jak to máme nyní, ale na základě určeného maximálního okamžitého výkonu. Argumentovali jsme, že zejména kvůli nemožnosti odhadnout průběh zimy v daném roce je stanovování maximálního výkonu, na základě kterého se platí celý rok, věštěním z křišťálové koule s velkým rizikem sankcionování překročení tohoto výkonu (tento typ smlouvy už PT nabízela dříve, ale odmítli jsme jej právě z důvodu rizika vyšších celkových nákladů na dodávku tepla). Pan Kindl uvedl, že v našem případě by pro nás udělali výjimku a po dobu 3 let by případné překročení okamžitého výkonu v průběhu roku PT nesankcionovala, s tím, že takto bychom oproti současným nákladům mohli ušetřit údajně cca 200 tis. Kč ročně. Protože úspory plynovou kotelnou jsou kalkulovány na více než 900 tis. Kč ročně a období pro nesankcionování by bylo jen 3 roky, tuto nabídku jsme vyhodnotili jako nevýhodnou. PT na jednání dále uvedla, že v případě výstavby plynové kotelny nyní náklady na odpojení odhaduje na výši 3,5 mil. Kč. Na náš dotaz, jak k tomuto číslu došli, odpověď zněla, že to je odhad dceřiné firmy PT, která se odpojováním zabývá, a že zvyklost je taková, že i bez bližší kalkulace dceřiná firma vyfakturuje PT náklady spojené s odpojením a PT následně tuto částku přeúčtuje bytovému domu. Poukázali jsme na nekorektnost takového postupu, zejména s ohledem na skutečnost, že požadovaná částka převyšuje náklady na výstavbu kotelny a náklady na odpojení vedlejšího domu v minulosti činily cca 12 % požadované částky a uvedli jsme, že v případě, že PT na této částce bude trvat, budeme se proti ní bránit v

rámcí našich zákonných možností. PT přislíbila, že nám následně zašle kalkulaci nabídky pro zvýhodněnou variantu výkonové smlouvy, tuto však doposud nezaslala.

Následně PT podala námitky proti zahájenému stavebnímu řízení. Firma PROPULS SOLAR, která nás ve stavebním řízení zastupuje, dne 17.6.2020 k námitkám PT po konzultaci s námi podala vyjádření, kde mj. uvedla, že **PT může být pouze vyjadřujícím se subjektem z pohledu možnosti a způsobu napojení k jím provozované technické infrastruktuře a obhajoby jeho případných vlastnických práv a nároků (například vlastnictví technické infrastruktury nebo přítomnost věcného břemene). PT tedy nepřísluší se vyjadřovat ve věci ekonomické výhodnosti či nevýhodnosti odpojení, neboť mj. je zde i v přímém střetu svých zájmů se zájmy stavebníka a její snahy v tomto směru stavební řízení jakkoliv ovlivňovat jsou pouhým neopodstatněným lobbováním za vlastní ekonomické zájmy.**

ÚMČ námitky PT zamítl a dne 17.6.2020 vydal stavební povolení. V souladu s původními předpoklady avizovanými již dříve na členské schůzi BD dne 10.12.2019 PT proti tomuto rozhodnutí podala dne 1.7.2020 odvolání. K tomuto odvolání PROPULS SOLAR opět po konzultaci s námi podal dne 7.8.2020 vyjádření v obdobném rozsahu, v jakém bylo podáno vyjádření k námitkám PT. Nyní bude celá záležitost postoupena Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen MHMP) jakožto odvolacímu orgánu v rámci stavebního řízení a zde se očekává minimálně půlroční lhůta na vyřízení.

I pro úplnou informovanost členů BD, kteří nemají svůj byt převeden do osobního vlastnictví a kteří ÚMČ obesílání nebyli, k tomuto textu přikládáme:

1. námitky PT ze dne 15.5.2020
2. vyjádření PROPULS SOLAR k námitkám PT ze dne 17.6.2020
3. odvolání PT ze dne 1.7.2020

4. vyjádření PROPULS SOLAR k odvolání PT ze dne 7.8.2020

S cenou za odpojení požadovanou PT ve výši 3,5 mil. Kč samozřejmě nesouhlasíme. Je to způsob, jak se PT snaží bránit proti naší snaze se odpojit, a to jak v rovině formálního prokazování ekonomické nevýhodnosti odpojení v rámci stavebního řízení, tak v rovině snahy odpojení co nejvíce pro odběratele tepla znevýhodnit. Nezbývá než nyní vyčkat na výsledek odvolání na MHMP, které, jak již bylo sděleno dříve, může trvat několik měsíců. Jakmile (a pokud) bude úspěšně dořešena tato formální stránka, bude správná chvíle se snažit cenu za odpojení dostat do správných mezí. Pokud bychom náhodou nedokázali cenu požadovanou PT stlačit pod 800 tis. Kč, která byla schválena na členské schůzi BD, resp. shromáždění SVJ dne 10.12.2019, bude na zvážení, zda od výstavby plynové kotelny odstoupit anebo jít na další členskou schůzi, resp. shromáždění s návrhem částku na odpojení navýšit (nikoliv však na 3,5 mil. Kč).

V případě dotazů či nejasností ohledně této problematiky nás můžete kontaktovat skrze email slevacska905@seznam.cz nebo na úředních hodinách.

S přáním hezkého dne

Ing. Jan Javůrek
předseda představenstva Bytového družstva Slévačská 905,
které je předsedou Společenství vlastníků jednotek Slévačská 905