Magistrát města České Budějovice
Majetkový odbor
Převzato dne: 22. 2. 2022
Čj.: MO/720/22
Přijal:

JUDr. Václav Mikoláš
advokát

Statutární město České Budějovice,
K rukám JUDr. Ludky Starkové
Nám. Přemysla Otakara II. 1/1,
370 92 České Budějovice

Naše značka: 6/1/2021/M
Vaše značka :
Vyřizuje: JUDr. Mikoláš
Dne: 22. února 2022
Věc: i – návrh pro účely smíru

Vážená paní doktorko,

S odkazem na naše jednání konané dne 1.2.2022 za účasti dalších osob (zejména JUDr. Bouzka) dovoluji si zaslat níže uvedené shrnutí celé záležitosti a návrhy na možné řešení situace.

Budu vycházet z toho, že zástupci města České Budějovice připouští, že při výstavbě došlo jak k porušení původních slibů, tak ke škodám na majetku mých klientů a že tyto škody bude nutné napravit.

1. **Shrnutí popisu škod, snížení hodnoty nemovitosti a snížení možnosti jejího užívání:**

-zatékání vody nad hydroizolaci garáže (z důvodu výšky zámkové dlažby a vybetonovaných tzv. ostrůvků u vjezdů do garáží), nedodání nopové folie ke zdivu, vyosení el. poháněné brány a následné uvolnění sloupku s dojezdovou kapsou, přidření pohonu hřebene, následné zavírání a otevírání brány ručně – ji čtyři roky několikrát denně klient tahá 7m bránu ručně, nemožnost zavírat branku pro pěší - přesto, že magistrát, Strabag.... vinu uznaly a zavázaly se výše uvedené opravit, klient čeká a urguje opravu čtvrtým rokem, zatím nic. Z důvodu posunutí ulice z původního koridoru cca 4m k naší nemovitosti - garážím, vybudování zpomalovacího ostrůvku proti vjezdu do garážím a díky poloměru zatáčení vozů a nájezdovým úhlům je problém se vytočit a zajet nebo vyjet nejen pro obytné auto, ale i pro osobní auta z garáží nebo krytého stání. Z hlediska bezpečnosti dopravy je nebezpečné vyjíždění z garáží a krytého stání bez ukazující osoby z důvodu, že vozidlo je už v polovině vozovky, kdy je teprve vidět, zda něco nejede. Přesto, že klient stavební firmu od počátku upozorňoval, aby dodržela výšku chodníku dle původní výšky terénu je problém díky většímu sklonu a výšce chodníku vejít se s obytným autem pod krov,. Klient to řešil nejdříve upouštěním a dofukováním kol při každém vyjíždění a zajíždění - tzn. přijede domů, na ulici upustí kola, vjede na parkovací místo, dohustí kola, za týden upustí kola, vyjede na ulici, dotáhne kompresor, kabel pro připojení kompresoru, dohustí kola, uklidí kompresor kabel a odjíždí, přijede a vše se opakuje, čtyřikrát za měsíc, následně to řešili úpravou krovu, další úprava - výměna zadní nápravy obytného auta za vzduchové odpružení s možností snížení podvozku, nakonec parkování obytného auta a některých dalších aut za úplatu v pronajatých garážích na jiné adrese. Nemožnost zajíždění a vyjíždění z garáže se sportovním autem aniž by nedocházelo ke dření nárazníku o asfaltovou plochu. Nikdy už také nebude možné zajet s vlekem před garáž nebo do garáže, naložit auto, člun a další. Nemožnost složení nákupu, nákladu do garáže, aniž by to nebyla stresující situace s nadávkami projíždějících řidičů z důvodu, že nemohou kvůli zpomalovacímu ostrůvku projet. Nemožnost zaparkovat, připojit na elektřinu (lednička, nabíjení aku, klimatizace) a připravit obytné auto na dovolenou u domu a nutnost převážet vše jiným vozidlem - potraviny, vodu, oblečení, vybavení.... A toto provádět dvacetkrát ročně do konce života. Nemožnost nabít akumulátor ve vozidle stojícím na ulici (v zimě došlo několikrát ke zničení málo nabitých akumulátorů). Nemožnost nabíjet elektřinou elektromobil při parkování tohoto auta doma, nemožnost naplnit domácí plničkou vůz poháněný CNG. Před vybudováním komunikace žádný z těchto problémů nebyl. Škod klientovi díky takto provedené rekonstrukci komunikace na nemovitosti a jejím užívání vzniklo mnohem více – poškozená el. přípojka do objektu, při vyjíždění z krytého stání za asistence městské policie v květnu 2020 došlo k poškození obytného vozu se škodou za statisíce (ukazuje to komplikovanost tak běžného úkonu, když jej leckdy nelze zvládnout ani s pomocí profesionálů), krádeže na zahradě z důvodu poškození brány, při příjezdu domů se klient jezdí otáčet do Roudného na kruhový objezd nebo do Rožnova, na Lidickou, aby mohl vůbec a ještě komplikovaně zajet na svůj pozemek. Omezení, případně zrušení odtahové asistenční služby ve společnosti klienta

z důvodu, že byl nucen v některých případech parkovat odtahovou soupravu na svém pozemku před domem, kde bydlí a to již není možné, podstatné snížení úrovně bydlení, zhoršení z hlediska sousedských vztahů se všemi důsledky a následky, zvonění po ránu kvůli zaparkovaným autům, volání policie, vypouštění kol vozidel (za dva roky na devíti vozidlech upuštěná kola mající za následek zničení a výměnu pneumatik...). Pro komplikace s vyjížděním a zajížděním s obytným autem nájezd cca 600 km za dva roky (viz protokoly STK), kdy každý výlet začíná stresující situací jak vyjede, ztráta radosti z využití volného času, člun klienta leží v garáži již čtvrtým rokem, sportovním auto nevyjel z garáže tři roky. Při rekonstrukci koupelny domu musel klient přemístit 2 tuny materiálu stovky metrů k místu, kde šlo zaparkovat dodávku a toto klienta čeká ve všech obdobných případech do konce života. Dřív mohl parkovat před domem. Nyní každé nabití akumulátoru v automobilu je možné jen s jeho demontáží z auta nebo se smířit s jeho zničením, toto platí i pro drobnou údržbu auta – výměna žárovky, dohuštění pneumatik, dolití oleje atd. Je mnoho činností, které už nikdy nepůjdou provádět a přitom před rekonstrukcí byly možné. Vše klient zdokumentoval písemnostmi, desítkami fotografií, videi.

Klienti nic z toho nezavinili, mají ale zkažených téměř pět let života (od května 2017) se stresem, navždy sníženou kvalitou života a toho, co si za celý život vybudovali, snížení hodnoty jejich nemovitosti, mimo jiné i z toho plynoucím zhoršením zdravotního stavu. Bohužel magistrát se přes snahu klientů hledat řešení, výzvy, ochotu nějaké dohody, urgence trvající téměř pět let dostal k jedinému - podání žaloby na klienty a soudnímu vymáhání jejich majetku, po všem poškození, které jim svým přístupem způsobil.

2. Záležitosti, které klienti požadují vyřešit, několikrát slibovaná náprava některých chyb, na které ale čekají již pět let:

- přeložení dlažby a obrubníků, doplnění izolační folie proti zatékání a podmáčení nemovitosti z důvodu provedení stavby, vysušení zdiva a podlahy. Toto bylo odsouhlaseno při schůzce pod vedením náměstka primátora pana Holického se všemi stranami na místě dne 9.1.2019.
- oprava posuvné brány a oprava následně odděleného upevnění sloupku s dojezdovou kapsou. Toto bylo také 9.1.2019 odsouhlaseno.
- odstranění a posunutí zpomalovacího ostrůvku s lampou na vhodnější místo jak z hlediska účelu tohoto ostrůvku, tak z hlediska bezpečnosti dopravního provozu a usnadnění vyjíždění a zajíždění do garáží.
- vytvoření vyhrazeného parkovacího místa s parametry pro obytné auto s přípojkou el. proudu i pro nabíjení elektromobilu
- uhradit nájemné od vypovězení Smlouvy o budoucí smlouvě, tj. Od 21.5.2018
- náhrada vzniklých škod – viz výše a dále

3. Vyčíslení dosud vzniklých škod, budoucí náklady a navždy již omezené užívání nemovitosti:

- přeložení dlažby a obrubníků, vysoušení stavby garáží cca 40.000,-Kč
- oprava brány10.000,-Kč, již zaplaceno 2x 2000,-Kč
- roční nájemné za parkování obytného auta 30.000,-Kč, při předpokladu 15 let života je to 450.000,-Kč (bez zvyšování nájemného), náklady na přepravu vybavení, oblečení, potravin... k obytnému autu cca 20x ročně
- úprava podbití krovu 4.000,-Kč
- úprava podvozku, nápravy obyt. auta 78.500,-Kč
- poškození boku obyt. auta při vyjíždění dle pokynů městské policie 300.000,-Kč
- oprava el. přípojky 10.865,-Kč (měř.vůz E.On 1.053,-, elektrikář 7.812,- a zedník 2.000,-)
- odcizení zařízení zahrady 3.200,-Kč (nemožnost zavírat branku, bránu, žardiny, hadice, rozstřikovače
- zničení nápravy dvouosého vleku při najíždění před garáž (ohnutí ramene při nutnosti couvání s vlekem do pravého úhlu)
- zmrznutí vybitých akumulátorů a jejich zničení 2x 3.000,-Kč
- marná investice 1.400.000,-Kč do elektromobilu, jehož pořízení vzhledem k nemožnosti nabíjet jej na parkovacím místě bylo zbytečné
- na 9 vozidlech upuštění kol v letech 2018-2020 a toho zničené pneu 28.000,-Kč – tato škoda vznikla spíše v důsledku problémů s parkováním a projížděním v místě ostrůvku
- poškození zaparkovaného auta - osekaný lak od sečení trávy při údržbě chodníčku vedle parkovacích míst 12.000,-Kč
- při stavbě poškozené LZ boční sklo našeho auta 4.500,-Kč
- poškozený přední nárazník sportovního auta - 100.000,-Kč (dochází k němu díky sklonu chodníku při každém zajíždění, vyjíždění z garáže)

další škody, které jsme zatím neplatili a nebo budou realizované dle způsobu konečného řešení
- případná úprava podvozku sportovního auta pro vyjíždění a zajíždění do garáže 156.111,-Kč
- případná demolice a odstranění garáží 200.000,-Kč (stavba 17x7,5x7m)
- stavba nových garáží 5 metrů od hranice chodníku dále na našem pozemku 2.200.000,-Kč

4. Možné řešení sporu:

Klienti navrhují jako způsob vypořádání všech jejich nároků shora popsaných **směnu části pozemku 3340/17, o který má město České Budějovice zájem za část pozemku v majetku Statutárního města ČB parc. č. 2137/142 v kat. území Č. Budějovice 2 o výměře cca 2034 m2**, který má pronajatý společnost Autostart České Budějovice s.r.o., IČO 47237911 od města a který potřebuje pro svoji činnost, kde poskytuje služby občanům našeho regionu a který řádně 15 let udržuje.

Uvedenou směnou by tak byly vypořádány všechny nároky a požadavky klientů, tedy jak nároky popsané v bodu 2, tak i případné budoucí nároky – viz výše , nebude požadována náhrada za užívání předmětného pozemku , na němž je stavba a nebudou požadovány ani žádné další náklady, které budou klienti nuceni vynaložit na vybudování náhradních řešení a za účelem alespoň částečné nápravy omezení, která jim byla při výstavbě komunikace způsobena.

Přesto, že mají klienti za to, že jejich újma převyšuje i jakýkoliv případný rozdíl mez hodnotami směňovaných pozemků, jsou připraveni jednat – výhradně v rámci mimosoudního řešení – i o případném „rozumném doplatku".

Vážená paní doktorko, klienti znovu uvádějí, že k jejich současnému postoji je donutil přístup investora a stavební firmy po dobu rekonstrukce, když – znovu opakujeme – nebyly dodrženy ani sliby, ale ani projektová dokumentace.

Prosím tedy o vyjádření a jsem

S pozdravem

JUDr. Václav Mikoláš
advokát

JUDr. Václav Mikoláš, advokát
adresa : Dukelská 64, 370 01 České Budějovice
č. advokáta: 02631 | IČ: 49063782 | DIČ: CZ6405090307
dat.schránka : gwsgviu | email: mikolas@vmikolas.cz | telefon, fax : +420 386352805 |
bankovní spojení: 12907953/0300 ČSOB a.s.