



Spolufinancováno
Evropskou unií



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Rozvaha o rozvoji vybraných území sídliště Janov

únor 2025



Spolufinancováno
Evropskou unií



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Základní informace

Název projektu: Centrum podpory a rozvoje aktivit směřujících k desegregaci v území

Číslo projektu: CZ.03.02.02/00/22_004/0003844

Název výstupu: Rozvaha o rozvoji vybraných území sídliště Janov

Typ výstupu: Policy paper

Datum vyhotovení: únor 2025

Řešitelský tým: Mgr. Alica Brendzová

Úvod

Tento dokument slouží jako podklad pro jednání mezi městem Litvínov a Ministerstvem pro místní rozvoj (MMR) ohledně možné revitalizace sídliště Janov nebo jeho části. Zároveň představuje koncept desegregačního záměru v rámci projektu Agentury Centrum podpory a rozvoje aktivit směřujících k desegregaci v území (KPD).

Zpráva vychází z jednání mezi městem Litvínov a MMR (se zástupci Agentury pro sociální začleňování) v lednu 2025, kde byly ve společné diskusi identifikovány objekty pro pilotní revitalizační a/nebo desegregační intervenci na sídlišti Janov, s důrazem na konsolidaci ohrožených společenství vlastníků jednotek (SVJ).

Cílem dokumentu je

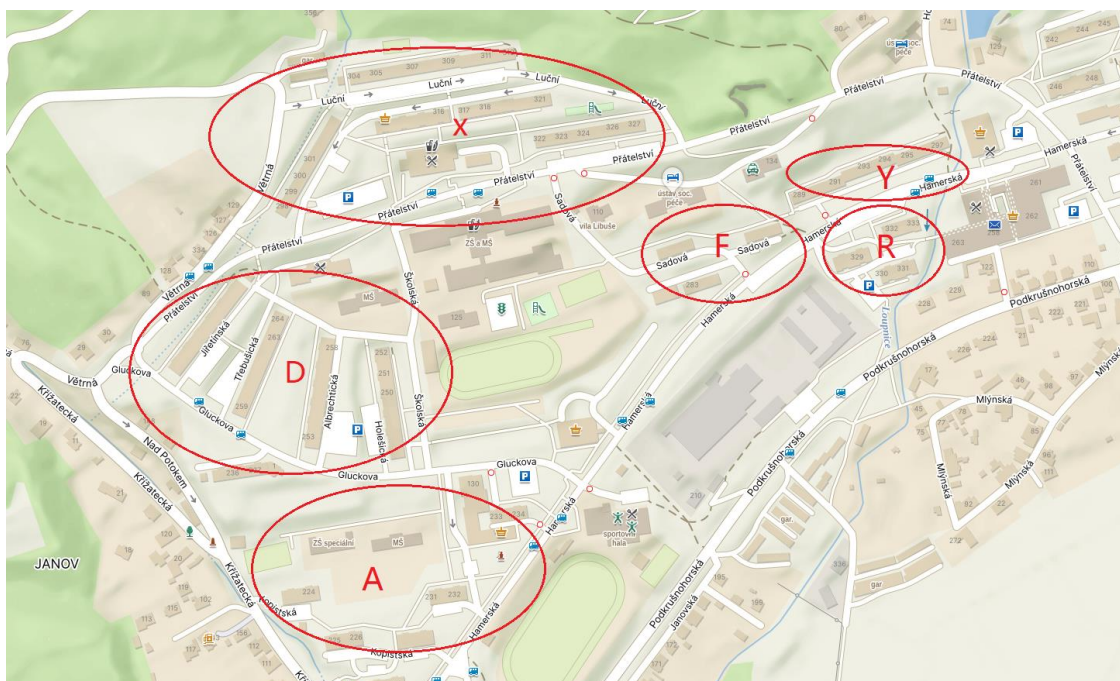
- Popsat aktuální stav a vlastnickou strukturu vybraných objektů k začátku roku 2025.
- Zmapovat právní možnosti postupu města Litvínov.

Popis lokality a vytipování objektů

Při vytipování objektů k intervenci byly brány do úvahy následující faktory:

- Proveditelnost intervence:
 - velikost objektů,
 - prostorová ohraničenost a vhodné umístění v rámci sídliště,
 - potenciální investoři,
 - ochota vlastníků spolupracovat s městem.
- Potřebnost intervence
 - bezpečnostní riziko v podobě opuštěných domů,
 - potřeba snížení koncentrace sociálního vyloučení,
 - špatné životní podmínky obyvatel, zejména rodin s dětmi,
 - zastavení pokračující fyzické i sociální polarizace sídliště.

Pro účely revitalizační/desegregační intervence lze na sídlišti Janov identifikovat následující zóny, které se liší majetkovou skladbou, složitostí vlastnických vztahů, stavebně-technickým stavem domů a v neposlední řadě mírou koncentrace sociálně vyloučených obyvatel.



Obr. 1: Vyznačení zón na mapě sídliště Janov. Mapy.cz, vlastní zpracování.

- **D:** Nejzdravější část sídliště v nejsložitější situaci. Leží na západním okraji sídliště, je tvořena 3 osmipodlažními panelovými domy se 6 vchody (dům v Jiřetínské ulici byl již zbourán). Z velké části zdevastované a dlouho neobydlené domy v soukromém vlastnictví a pod správou SVJ, s komplikovanou a nepřehlednou strukturou vlastnictví (fyzické i právnické osoby, včetně osob ze zahraničí). Mezi vlastníky figuruje firma CPI BYTY, a.s., jejíž dům je dle dostupných zdrojů jako jediný ze souboru funkčně obydlen.¹
- **A:** Jihozápadní cíp sídliště tvoří soubor pěti devítipodlažních panelových domů se 2 vchody a jeden osmipodlažní, souhrnně označovány jako bloky A1-6. Domy jsou v soukromém nebo družstevním vlastnictví, SVJ předsedá SBD Krušnohor. V období mezi lety 2010 a 2014 prošly domy regenerací (v rámci IOP, podrobnosti viz níže).
- **X:** Osmi- až devítipodlažní panelové domy o pěti až devíti vchodech, označované jako H, J, K a L jsou v soukromém vlastnictví SVJ a/nebo družstevním vlastnictví (SBD Krušnohor), s výjimkou bloku H společenstvím vlastníků předsedá rovněž SBD Krušnohor. Domy jsou v relativně stabilizovaném a technicky udržovaném stavu, bloky H, K a L byly regenerovány v rámci IOP.

¹ Zpráva o stavu a činnosti Městské policie Litvínov za rok 2019.

- **F:** Tři dvouvchodové panelové domy o 8 až 9 podlažích, dlouhodobě neobydlené, ve špatném stavebně-technickém stavu. Domy jsou v soukromém vlastnictví s různě komplikovanou strukturou (od jednotlivé PO až po rozmanitý soubor českých i zahraničních FO), různá je i jejich situace z hlediska zadlužení (podrobněji viz analytická část). Soubor je prostorově ohraničený zelení a relativně vzdálený problematickým blokům, což společně s přítomností soukromých investorů a jejich zájmem na revitalizaci domů představuje vhodnou příležitost pro pilotní intervence.
- **Y:** Devítipodlažní panelový dům o devíti vchodech v družstevním vlastnictví (SBD Krušnohor), bez závažnějších problémů.
- **R:** Soubor tří devítipodlažních panelových domů o dvou vchodech označovaných jako bloky R1-R3. Dva z domů jsou po regeneraci v období 2010-2014 (IOP) co se týče vnějších a společných částí v dobrém, udržovaném stavu (R1, R3). Dům R1 spravuje a společné části domu průběžně modernizuje dobře fungující SVJ (bez účasti SBD Krušnohor), druhý dům je v družstevním vlastnictví SBD Krušnohor. Blok R2 spravuje relativně dobře fungující SVJ, přesto je dům dlouhodobě označován za v této části sídliště nejproblémovější. Jeden vchod domu je neobydlený kvůli probíhajícím rekonstrukcím bytů, druhý je z větší části obydlen sociálně vyloučenými či sociálně vyloučením ohroženými dominantně romskými domácnostmi. Díky zájmu vlastníků lze pro tento dům po ukončení revitalizace uvažovat o desegregační intervenci, spočívající v citlivé relokaci části nájemníků a vytvoření sociálně smíšené skladby obyvatel.

Jako nejvhodnější k pilotní intervenci se pro záměr revitalizace domu a konsolidace SVJ jeví soubor bloků F (F1, F2, F3). Pro desegregační intervenci připadá do úvahy blok R2.

Přehled významných intervencí provedených v území (výběr)²

Investiční akce a plány revitalizace

- 2008-2013: **Integrovaný plán rozvoje sídliště Janov** (realizace 2009-2015):

² Další informace např. zde: „Přehled vynaložených investic do sídliště Janov za období 2010-2020“, dostupné z: https://www.mulitvinov.cz/assets/File.ashx?id_org=8604&id_dokumenty=469769 a „Čerpání dotací 2010-2020“, dostupné z: https://mulitvinov.cz/assets/File.ashx?id_org=8604&id_dokumenty=469771.

- zdroj: Integrovaný operační program, oblast intervence 5.2 Zlepšení prostředí v problémových sídlištích (ERDF),
- regenerace bytového fondu (vnějších a společných částí domů) a revitalizace veřejných prostranství a infrastruktury
 - která obnášela např. zateplení a renovace pláštů domů, opravy střech, výměny oken, modernizace výtahů a rekonstrukce vchodů,
- celkové výdaje: 211 431 120 Kč, výše dotace z IOP: 91 691 334 Kč,
- 2017-2023: výkup 4 panelových domů od CPI BYTY, a.s. (kupní cena celkem 1 582 234 Kč) a následné demolice (náklady celkem cca 28,5 mil. Kč, výše dotace 12,7 mil. Kč – dotační titul MMR, Demolice budov v sociálně vyloučených lokalitách na území Moravskoslezského, Ústeckého a Karlovarského kraje).

Sociálně-integrační, komunitní a preventivní aktivity

- 2007: Vytvoření Osadního výboru MČ Janov,
- 2008: vyhlášení programu „Politiky nulové tolerance“,
- 2009: vstup Litvínova do spolupráce s Agenturou pro sociální začleňování
- 2009-2015: IPRSJ (viz výše). Projekty podpory uplatnění na trhu práce a rozvoje odborných kompetencí,
- Od roku 2009: APK (zdroj MV, OPZ),
- 2018 OOP „Vyhlášení oblastí se zvýšeným výskytem sociálně nežádoucích jevů ve městě Litvínov“ dle § 33d zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi (zahrnovalo zóny D, F, R, Y, část zóny X),
- Domovník (SÚPM, příspěvek ÚP).

Aktivity v problematice SVJ a ohrožených domů

- 2017 (ze strany ASZ) monitoring stavu domů, setkávání Pracovní skupiny pro oblast bydlení, jednání se SBD Krušnohor (aktuální informace o domech v kritické finanční situaci, výpovědích správy), setkávání Krizového týmu,
- 2018 semináře ASZ pro zástupce SVJ, města a NNO, prezentace právní metodiky na podporu SVJ,
- Jednání s SVJ/vlastníky domů (např. bloky D2, D3) při hrozbě odpojení médií.

Analytická část

Indikátory míry sociálního vyloučení

Index sociálního vyloučení: vztahuje se k celé obci, tj. městu Litvínov.³

Tabulka 1: Vývoj hodnot indexu sociálního vyloučení

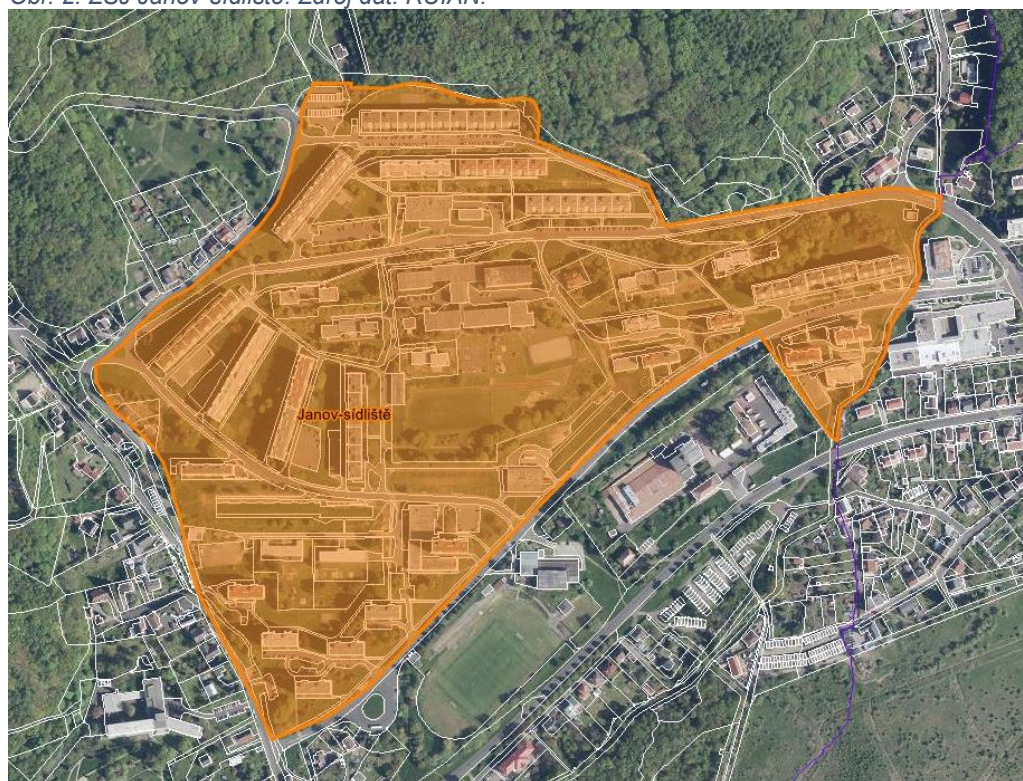
2020	2021	2022	2023
21	21	22	19

Hodnocení segregace: Sídliště Janov spadá do základní sídelní jednotky Janov, vymezené ulicemi Větrná, Luční, Přátelství, Hamerská, Křížatecká. Obsáhne tedy všechny zóny identifikované výše.

Tabulka 2: Míra segregace⁴

Kód ZSJ	Název ZSJ	12/2022
311537	Janov-sídliště	A Extrémní

Obr. 2: ZSJ Janov-sídliště. Zdroj dat: RÚIAN.



³ Zdroj dat: Agentura pro sociální začleňování.

⁴ Zdroj dat: Přírodovědecká fakulta UK, Centrum pro výzkum měst a regionů. 2022. Segregace a sociální vyloučení. Dostupné z: <https://web.natur.cuni.cz/segregace/aplikace/lokality/>.

Technické údaje o vybraných objektech

Tabulka 3: Technické údaje o vybraných domech⁵

adresa	blok	počet vchodů	počet podlaží	počet bytů	datum dokončení	druh svislé nosné konstrukce
Sadová 283-4	F1	2	7	24	30.12.1980	stěnové panely
Sadová 285-6	F2	2	7	24	31.12.1980	stěnové panely
Sadová 287-8	F3	2	8	24	31.12.1990	stěnové panely
Hamerská 330-331	R2	2	8	48/49 ⁶	31.12.1990	stěnové panely

R2 (Hamerská 330-331)

Dům byl privatizován v roce 2001, cena nemovitosti činila 1 418 140 Kč.

Dle mediálních výstupů a zpráv o činnosti MP má dům nejméně v posledních 10 letech pověst jednoho z nejproblémovějších, mj. zřejmě z důvodu koncentrace sociálně vyloučených domácností a velkých rodin. Městská policie Litvínov ve zprávě o činnosti z roku 2016 odkazuje na relativně vyšší incidence konfliktů mezi nájemníky i trestné činnosti (např. výrobu nelegálních drog, výtržnosti, domácí násilí).⁷ Přesto v následujícím roce MP žádné závažnější události v dome neshledala.⁸

Nejpozději od roku 2016 jsou na dome umístěny kamery MKDS. V současnosti jsou v provozu i bezpečnostní kamery uvnitř domu (na chodbách), tyto jsou napojeny na PCO MP.

V letech 2016-2019 SVJ s využitím dotace Úřadu práce (SÚPM) zaměstnávalo domovníka.

Vlastnické vztahy a SVJ⁹

Dům je ve správě „Společenství vlastníků bl. R2 č.p. 330, 331 ulice Hamerská, Litvínov“, IČ: 25470035, které vzniklo v roce 2002. Současný výbor tvoří majoritní majitelé bytů v domě. Pouze jeden z vlastníků má v domě trvalé bydliště.

⁵ Zdroj dat: RÚIAN, KN.

⁶ Dle Registru územní identifikace, adres a nemovitostí je v domě 48 jednotek, dle Katastru nemovitostí 49.

⁷ Zpráva o činnosti MP Litvínov, 2016

⁸ [Strategický plán-sociálního-začleňování-města-Litvínov-2019-2021.pdf](#), s. 39

⁹ Zdroj: ČÚZK, Veřejný rejstřík, telefonické rozhovory s představiteli SVJ.

Tabulka 4: Vlastnická struktura domu a funkce vlastníků v SVJ

Jméno a příjmení / Firma	Adresa	Počet BJ ve vlastnictví	Funkce v SVJ
Václav Zeman a související PO	Bělohorská 453/175, Břevnov, 16900 Praha 6	35	předseda výboru
František Němec (SJM)	Jižní 597, 58263 Ždírec nad Doubravou	4	místopředseda výboru
Peter Juráš a související firmy (ThermoWhite CZ, s.r.o., ThermoWhite service s.r.o.)	U háječku 374, 25216 Nučice č. ev. 7, 29427 Velké Všelisy	5	člen
Roman Blažíček	U staré školy 115/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1	-
Józef Grzegorz Wojtowicz	Hamerská 330, Janov, 43542 Litvínov	1	-
Natalia Tokar' (Rusko)	Radio 28A, Vladivostok 690041, Rusko	1	-
Andryus Mishkinis (Rusko)	Jakutova 12/9, Ufa 450 006, Rusko	1	-
Robert Jan Orator	č. p. 7, 29427 Velké Všelisy	1	-

Správu a kontrolu nad domem drží v rukou v zásadě dvě strany. Většina jednotek patří Václavu Zemanovi, resp. jeho firmě PRO ZUBACI, s.r.o., další 4 vlastní manželé Němcovi s vazbou na Václava Zemana.

Další část bytů vlastní uskupení fyzických a právnických osob navázaných na Petra Juráše, které zahrnuje také vlastníky BJ Roberta Jana Oratora a Józefa Grzegorza Wojtowicze (skutečný majitel, resp. zaměstnanec firem).

Současní majoritní vlastníci do SVJ vstupují cca od roku 2019. V roce 2022 byl jeden z bytů v nedobrovolné dražbě prodán za neobvykle vysokou částku téměř 500 tisíc korun, přičemž odhadní cena byla cca 160 tis. Kč.

Vlastníci dvou zbývajících BJ se SVJ nekomunikují; v obou případech byla vůči vlastníkům zahájena exekuce, v jednom případě byl nařízen exekuční prodej. Dle sdělení předsedy SVJ byla exekuce k soudu podána před dvěma lety, cílem je dosáhnout dražby a snažit se získat bytovou jednotku do vlastnictví.

Vztahy mezi členy SVJ jsou dle sdělení obou hlavních stran solidní, shromáždění SVJ se schází, všechny funkce ve výboru jsou obsazeny. Zástupci dvou hlavních skupin vlastníků spolupracují při snaze dům revitalizovat. SVJ není ohroženo významnými dluhy.

Vchod 330:

- Uzavřen, neobydlen, probíhá rekonstrukce bytových jednotek.
- Některé domácnosti přestěhovány do vchodu 331.
- Cca 8 jednotek v přízemí, 1. a 2. patře bylo zrenovovaných do vyššího standardu (viz obr. 1), byty se nedaří pronajmout.

Vchod 331¹⁰:

- Dům z cca 90 % obsazen (volných 3-5 bytů).
- Většinu domácností tvoří romské rodiny, některé byty jsou obsazeny domácnostmi bez dětí (2-3 BJ). Odhadovaný počet osob je méně než 150, dětí je cca 30-40.
- Děti relativně pravidelně docházejí do MŠ a ZŠ v Janově.¹¹
- V domě bydlí také velké (početné) rodiny obtížně umístitelné jinde, problémové z hlediska soužití, placení nájmu.
- Cca polovina domácností zpravidla bez výkyvů hradí nájemné a plní další povinnosti nájemníků.
- Fluktuace nájemníků není vysoká, část tvoří starousedlíci. Několik nájemníků se o dům aktivně stará, věnuje úklidu, údržbě – spíše výjimky.
- Byty jsou ve špatném stavu, neudržované. Bydlení zde zpravidla není (sociální službou města) nabízeno domácnostem, které lze ubytovat jinde.
- Dlouhodobý problém dluhů za odběry vyústil v odpojení centrální dodávky tepla a TUV ze strany pronajímatelů, platícím domácnostem majitel zajistil přímotopy a bojler. Při nehrazení nájmu dochází k odpojování jednotlivých bytů od elektrické energie.
- Dluhy a konflikty řeší na místě správcovská firma, najatá předsedou SVJ, situace s dluhy nájemníků se postupně zlepšuje.
- O technickou údržbu domu se stará jeden z majitelů.
- Nájemné za byt včetně poplatků cca 15 tis.¹²

¹⁰ Zdroj informací: telefonický rozhovor s předsedou SVJ, telefonický rozhovor s vedoucí sociálních služeb První krok Litvínov.

¹¹ Děti z bloku R2 jsou zapojené také do projektu prevence předčasných odchodů ze vzdělávání, v jehož rámci jsou pracovníky NNO První krok doprovázeny do škol.

¹² Sdělení zástupců obce (MP, odbor sociálních věcí a školství).

- V domě jsou poměrně nízké kauce (ve výši cca 4000 Kč), v posledních letech nebyla žádné domácnosti poskytnuta MOP na kauci.
- Ukládání odpadů za dům a ve společných prostorách je dlouhodobý problém, který se ani po jednání s městem nedaří řešit.¹³
- NNO působící v místě: První krok Litvínov, Most k naději, Charita Most.
- Rezidenti s NNO komunikují bez problémů; pronajímatel rovněž spolupracuje na dokládání dokumentace apod.
- Ačkoli dům trpí obvyklými neduhy SVL, není zde patrná zhoršená bezpečnost (např. z důvodu přítomnosti uživatelů drog).¹⁴

Vize vlastníků¹⁵

Motivací hlavních vlastníků je dlouhodobá investice, přičemž ani jedna ze stran se dle svých slov neuchyluje k obchodu s chudobou. Mezi stranami panuje dohoda, že do vchodu 330 nebudou ubytovávány sociálně vyloučené či romské domácnosti.

Dále se hlavní strany ve vizi mírně rozcházejí, a to primárně v zamýšlené cílové skupině nájemníků.

- Hlavní vlastník v současnosti pronajímá byty i sociálně vyloučeným domácnostem, druhá strana naopak cílí na návrat investice do rekonstrukce bytů, a tedy co nejdřívejší obsazení bytů cílovou skupinou středněpříjmových nájemníků, zároveň se zlepšením image domu.
- Majoritní vlastník cílí v budoucnosti na dostupné bydlení pro nízkopříjmové, ale preferovaně pracující nájemníky, a to včetně Romů.
- Obě strany jsou si vědomy rizik koncentrace sociálně vyloučených domácností; jsou také nakloněny spolupráci s městem, např. formou nabídky části bytů jako dostupné bydlení, poskytnutí bytu pro domovníka řízeného městem/NNO, nebo vložení bytů do fondu městské či sociální nájemní agentury.

¹³ Dle sdělení pronajímatele bytů je místní poplatek za komunální odpad vybírán jako součást nájemného (v roce 2024 činí 800 Kč za dospělé osobu) a je hrazen společně. Několik stanišť sběrných nádob je umístěných na hlavní ul. Hamerská ve vzdálenosti 80 až 120 m od vchodu č. 331. Na těchto staništích však nelze ukládat mj. objemný odpad, např. nábytek či větší domácí spotřebiče. Pro tento typ odpadu určený sběrný dvůr je od domu vzdálen cca 1 km a ačkoli je k dispozici občanům města bezplatně, pro nízkopříjmové domácnosti nedisponující vozidlem je jeho využitelnost omezená. Velkoobjemové kontejnery nejsou přímo k domu přistavovány. Odpadem je znečištěn i potok protékající za domem, viz např. https://mostecky.denik.cz/zpravy_region/nebezpeci-v-litvinove-lidi-hazi-odpad-do-potoka-a-ucpavaji-koryto-u-silnice-2023.html.

¹⁴ Dle sdělení vedoucí sociálních služeb První krok Litvínov je zkušenost terénních pracovníků s návštěvami v domě relativně kladná.

¹⁵ Zdroj: telefonické rozhovory s vlastníky a představiteli SVJ.

- Ani jedna ze stran v současnosti nezvažuje prodej, mj. z nedostatku atraktivních nabídek.

Tabulka 5: Přehled dotací příjemce SVJ R2.¹⁶

Schválená částka (Kč)	Název projektu	Rok schválení	Poskytovatel podpory (program)
2 300 960,00	Regenerace bytového domu bl. R2, ul. Hamerská v Litvínově – Janově – Výměna oken	2011	MMR (IOP)
1 194 840,00	Regenerace bytového domu bl. R2, ul. Hamerská v Litvínově – Janově – Výměna oken	2011	MMR (IOP)
2 210 454,00	Regenerace bytového domu bl. R2, ul. Hamerská v Litvínově – Janově – Výměna oken	2011	MMR (IOP)
390 000,00	SÚPM (domovník)	2016	ÚP ČR
171 934,00	SÚPM (domovník)	2017	ÚP ČR
156 000,00	SÚPM (domovník)	2018	ÚP ČR
221 000,00	SÚPM (domovník)	2018	ÚP ČR
10 761 318,58	Snížení energetické náročnosti Hamerská	2019	MMR
1 698 400,00	Instalace solárních termických a fotovoltaických systémů	2024	SFŽP (Nová zelená úsporám)

Pronájem bytu 4+kk 68 m²
Hamerská, Litvínov - Janov
8 900 Kč/měsíc

8 900 Kč/měsíc
 Poznámka k ceně: **Cena k jednání**

Průsluhování: Balkon o ploše 5 m² Parkovací stání

Energetická náročnost: Mimořádně nahospodářná

Stavba: Panelová, Po rekonstrukci, 1. podlaží z 8

Infrastruktura: Vodovod, 230V, Veřejná kanalizace, Vlak, MHD, Autobus

Plocha: Úžitná plocha 68 m² Celková plocha 68 m²

Lokalita: Klidná část obce

Vlastnictví: Osobní

Ostatní: K nastěhování ihned

Zobrazení: 5 571* Viděno: 14. 7. 2024 Upraveno: 29. 1. 2025 ID zakázky: 983

K pronájmu nabízíme kompletně zrekonstruovaný byt 4+kk v ulici Hamerská, Litvínov K pronájmu nabízíme krásný kompletně zrekonstruovaný byt 4+kk v ulici Hamerská v Litvínově. Byt se nachází v klidném domě. Hledáme dlouhodobého spolehlivého nájemníka. Cena nájmu 10 900 Kč + zálohy na vodu a teplo dle počtu osob žijících v bytě. Zálohy se jednou ročně vyúčtovávají. Nabízíme nájemní smlouvu na jeden rok s možností prodloužení a možnost trvalého bydliště. Požadujeme kauci ve výši dvou nájmu, dále pak prokázání vlastních příjmů a doporučení z předchozího místa bydliště. Více informací u makléře.

Obr. 3: Inzerát na pronájem bytu v Hamerské 330, aktuální na konci ledna 2025

¹⁶ Zdroje dat: Hlídač státu, Regionální informační servis.

Příležitosti k intervenci

- Desegregace vchodu 331:
 - citlivá relokace části nájemníků do jiných nemovitostí dle jejich potřeb a možností (spolupráce města, Agentury, vlastníků, NNO...),
 - jednání s majiteli o obsazení zrekonstruovaných bytů (nabídka např. pro zaměstnance města apod.),
 - jednání o využití části bytů pro sociální bydlení / dostupné bydlení (vznik městské nájemní agentury / sociální nájemní agentury),
 - jednání o obsazení bytové jednotky domovníkem (na základě projednání s ÚP, např. v rámci SÚPM, IPM, VPP),
 - jednání o úpravě systému odvozu odpadu, úprava veřejného prostoru,
 - jednání o předkupním právu města v případě, že by majitelé nakonec chtěli dům prodat.

F1 (Sadová 283-284)



Obr. 4: Stav domu v roce 2015, tedy v době opuštění objektu. Zdroj: Prázdné domy.

Vlastnické vztahy a SVJ

Objekt je formálně spravován Společenstvím vlastníků bl. F1 č.p. 283, 284 ulice Sadová, Litvínov; IČO: 25469045 SVJ. **Od roku 2014 však SVJ nemá funkční statutární orgán, nekonají se schůze shromáždění.**

Z vytipovaných objektů je právní a majetková situace zřejmě nejsložitější (podrobně Příloha č. 2). Vlastnická struktura domu je pestrá a relativně proměnlivá, ke změnám vlastníků BJ dochází průběžně (poslední změny jsou z ledna 2025):

- 16 BJ patří fyzickým osobám: z toho 5 má adresu v zahraničí, 4 v Janově,
- 8 BJ patří právnickým osobám se sídlem v ČR, z toho jedna v likvidaci.

Mezi vlastníky nově figuruje také společnost MI Estate, s.r.o., se sídlem Na Pankráci 60, 140 00 Praha 4, známá z etického hlediska kontroverzní obchodní praxí výkupu a přeprdeje spoluvlastnických podílů, tzv. *flipováním*¹⁷, včetně rozesílání nevyžádaných nabídek k odkupu podílů.¹⁸

SVJ čelí minimálně jedné exekuci ve výši cca 84 tis. Kč, dům je zatížen vysokými dluhy vlastníků (vůči správním orgánům, dodavatelům médií, poskytovatelům úvěrů, správcům včetně SVJ atd.).

Tabulka 6: Přehled typů vlastníků a zatížení jednotek

č.p./č.j.	typ subjektu	stát pobytu/sídla	zatížení
283/1	FO	ČR	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
283/2	FO	ČR	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zástava: exekutora, soudu, správního orgánu
283/3	PO	ČR	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
283/4	FO	Moldavsko	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
283/5	FO	ČR	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
283/6	FO	ČR	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Zástavní právo smluvní
283/7	FO	ČR	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Zástavní právo exekutorské

¹⁷ Praxe *flipování* je typ spekulace s nemovitostmi, který se často zaměřuje na odkup nemovitostí nebo podílů od vlastníků nezkušených nebo starších, s cílem velmi levně majetek koupit a co nejrychleji prodat s co nejvyšším ziskem. Dle některých advokátů lze tuto praxi považovat za neúměrné zkrácení, či dokonce lichvu. Zvýšení ceny je často dosaženo tlakem na ostatní spoluvlastníky s cílem donutit je buď k odkupu podílu spekulanta za vyšší cenu, nebo k prodeji celé nemovitosti spekulantovi. Zdroj: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-firma-mi-estate-konci-s-rozesilanim-nevyzadanych-nabidek-na-podily-265621>.

¹⁸ V únoru 2025 byl firmě MI Estate, s.r.o. v kontextu vnitřních sporů týkajících se změn v orgánech společnosti soudem přidělený opatrovník. Dostupné 18. 2. 2025 z: <https://archiv.hn.cz/c1-67610930-soud-ve-sporu-o-mi-estate-naznaci-ze-odstaveni-ponomarenka-nemusi-byt-platne-firme-urcil-opatrovnika>.

283/8	FO	ČR	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (pozn. 3.2.2025 byt změnil vlastníka a je již nezatížen)
283/9	FO	ČR	Zástavní právo smluvní
283/10, 284/15	PO	ČR	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
283/11	FO	ČR	bez zápisu
283/12	PO	ČR	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Zástavní práva: exekutorské, smluvní, správního orgánu
284/13	FO	Ukrajina	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
284/14	PO	ČR	bez zápisu
284/16	FO	Rusko	bez zápisu
284/17, 284/20	PO	ČR	bez zápisu
284/18	FO	Slovensko	bez zápisu
284/19	FO	ČR	bez zápisu
284/21	FO	Rusko	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
284/22	FO	ČR	bez zápisu
284/23	PO	ČR	bez zápisu
284/24	FO	ČR	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Zástavní práva: exekutorské, soudcovské, správního orgánu

Stav domu v lednu 2025

Dům jeví známky výrazné fyzické degradace, ale i občasné lidské přítomnosti. Zazdívký domu provedené SÚ jsou na několika místech porušeny, vstup do domu je možný. Okenní výplně z velké části chybí. Na schodišti chybí zábradlí, rovněž výtahová šachta je prázdná a nezajištěná proti pádu osob či zvířat. Ve společných prostorech i bytových jednotkách je stavební i další odpad, např. materiál z probouraných přiček, zbytky zařízení, nábytku apod. (viz obrazová příloha č. 3).

Časová osa událostí v historii domu

- 1998 dům privatizován za cca 844 tis. Kč (odhad znalce téměř 6 mil. Kč)
- 2000 vznik SVJ: Společenství vlastníků bl. F1 č.p. 283, 284 ulice Sadová, Litvínov, IČ 25469045
- 2003: SBD Krušnohor ve funkci pověřeného vlastníka a správce objektu

- 2013: SBD Krušnohor odstupuje z funkce pověřeného vlastníka. Jako důvod uvádí nehrazení plateb vlastníky.
- říjen-prosinec 2013: dům ve správě firmy Bytová správa J. M. Sieber, s.r.o.
- 2014: statutární orgán SVJ vymazán z rejstříku
 - Požáry, dům bez správce, neudržovaný, téměř neobydlený, požár ve 3. patře a sklepě domu; SÚ Litvínov oslovuje vlastníky a zahajuje kroky k zabezpečení objektu
- 2015 vydán exekuční titul vůči SVJ, jistina 38 tis. Kč
- 2016 zajištění domu proti vstupu a odstranění ohrožujících závad náhradním výkonem na náklady města.

Příležitosti k intervenci města

Vlastníci domu nebyli v této fázi osloveni s cílem zjistit jejich investiční či jiné záměry týkající se objektu. Dle sdělení SÚ v rámci přípravy Případové studie Sadová F1 je část vlastníků prakticky nedosažitelná pro komunikaci (vlastníci s adresami v zahraničí), část tvoří lidé bez domova žijící pravděpodobně v Litvínově, jimž byly písemnosti doručovány s pomocí ustanoveného opatrovníka (podrobněji vizte *Případová studie Litvínov – Sadová č.p. 283-284, blok F1, ASZ 2024*).

Nutnou podmínkou jakéhokoliv zásahu s cílem ať už dům obnovit k obytné funkci nebo zbourat je obnova funkčního statutárního orgánu SVJ. Toho lze dosáhnout buď pomocí institutu opatrovníka SVJ (a následného dosažení bezdlužnosti), nebo odkupem několika bytových jednotek s cílem obnovení kontroly nad společenstvím vlastníků.

Podrobněji vizte Návrhová část a Příloha č. 1.

F2 (Sadová 285-286)



Obr. 5: Rok 2015, dům je alespoň částečně obydlen. Zdroj: mapy.cz



Obr. 6: Rok 2021, dům F2 opuštěn, vchody jsou zamřížované. Zdroj: mapy.cz.

Vlastnické vztahy a SVJ

Začátkem roku je skladba vlastníků následující:

Tabulka 6: přehled vlastnických vztahů

Subjekt	Sídlo	Počet BJ	Funkce v SVJ
Petr Chval (statutár pmTower, a.s.)	Dunovice 35, 38901 Cehnice	6	předseda
pmTower, a.s., IČO: 07646763	Karla Čapka 241, Maršov, 417 42 Krupka	17	
GM real s.r.o., IČO: 03373550	Dřevná 382/2, Nové Město, 12800 Praha 2	1	

SVJ Společenství vlastníků bl. F2 č.p. 285, 286 ulice Sadová, Litvínov, IČO 25463608 od roku 2019 předsedá majoritní vlastník bytů Petr Chval. Jediným dalším vlastníkem je pražská firma GM real, s.r.o., jejímž jednatelem je pražský advokát Adam Černý. Bytovou jednotku vlastní od roku 2015.

Jelikož vlastníky nebylo možné kontaktovat, poměry v SVJ nejsou známy. Poslední účetní uzávěrka ve veřejném rejstříku je z roku 2017 a ukazuje na hospodaření se ztrátou 150 tis. Kč. Dle údajů v Katastru nemovitostí byty nejsou zatíženy exekucemi, pouze na jedné bytové jednotce, získané v dražbě, je zástava Finančního úřadu.

Petr Chval jako FO nebo skrze svoji firmu pmTower získal 12 BJ od předchozího vlastníka, firmy ADOSO, s.r.o. známého českého právníka a developera Tomáše Mádlu, vlastníka největšího českého portálu exekutorských dražeb exdražby.cz.

V dražbách pak nabyl další 4 byty v letech 2021 a 2023 za ceny v rozmezí od 15 888 Kč do cca 62 000 Kč. Jeden byt byl získán v odprodeji majetku ÚZSVM za kupní cenu cca 250 000 Kč.

Stav domu v lednu 2025

Dům je opuštěn, vchodové dveře i okna v přízemí jsou vylomena, ve vchodech leží různý odpad. Chybí část okenních výplní, okna mají plastové rámy. Na plášti domu jsou patrné stopy po několika požárech uvnitř domu. Vnitřní prohlídka domu nebyla autory textu realizována.

Časová osa zjištěných událostí v historii domu

- 2003: Vznik SVJ

- 2015-2016 dům je obydlen. Dle zpráv MP¹⁹, PČR a zápisů ze schůzí SVJ v domě přetrvávají problémy:
 - špatný stav společných prostor domu, nedostatečná údržba a úklid, poškozování/ničení prvků²⁰, hromadění odpadu ve společných prostorách,
 - vysoká míra migrace osob, nedodržování povinnosti hlásit osoby užívající BJ společenství vlastníků,
 - vysoké dluhy SVJ²¹, nehrazení dluhů dodavatelům ani po výzvě dle §1194 (za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti podílu na společných částech),
- 2016: z důvodu vysokých dluhů vůči dodavatelům zastaven přívod tepla a TUV; odstoupení SBD Krušnohor od správy domu.
 - Výbuch a požár v bytě v posledním patře.
 - Čerpání dotace na domovníka v rámci SÚPM (Úřad práce ČR).
- 2017 proběhla výraznější změna v investici do pořádku ve společných prostorách, dům je stále značně zatížen vysokou migrací obyvatel.²²
- 2018: dům vymezen v rámci OOP jako oblast se zvýšeným výskytem sociálně nežádoucích jevů.
- Konec r. 2020 – dům je opuštěný a zdevastovaný.
- 2023-2024 v období několik požárů v bytech.

¹⁹ „V roce 2016 byl tento dům ze strany městské policie hodnocen jako dům s nejhorším stavem společných prostor, vybavením a pořádkem v jeho okolí. V roce 2017 sice proběhla výraznější změna v investici do pořádku ve společných prostorách, avšak tento dům je značně zatížen vysokou migrací obyvatel.“ ASZ, 2018. Strategický plán sociálního začleňování města Litvínov 2019-2021, s.39-40 Dostupné z: <https://www.socialni-zaclenovani.cz/wp-content/uploads/Strategick%C3%BD-pl%C3%A1n-soci%C3%A1ln%C3%ADho-za%C4%8Dle%C5%88ov%C3%A1n%C3%AD-m%C4%9Bsta-Litv%C3%ADnov-2019-2021.pdf>.

²⁰ Krátce po uskutečnění oprav po výbuchu jsou opět „vchody naprosto špinavé, zdi poškozené, podlahy neskutečně zašpiněné. Ve společných prostorech nahromaděný odpad, některé dveře jsou rozbité, vchodové dveře jsou také rozbité.“ Zdroj dat: zápis ze schůze shromáždění SVJ 2016.

²¹ Pro ilustraci, dluhy k 31.12.2015 činily: na příspěvcích vlastníků ve výši 316.730, - Kč, na vyúčtování zálohových položek ve výši 156.712, -Kč, insolvence ve výši 157.425, -Kč a nákladech řízení ve výši 17.006, -Kč. Celkem - 647.873, - Kč (v roce 2014 to byla částka ve výši 411.851, -Kč). Zdroj dat: zápis ze schůze shromáždění SVJ 2016.

²² ASZ a Město Litvínov, 2018. *Strategický plán sociálního začleňování Litvínov 2018–2021*. Verze 1.3 - revize schválena Zastupitelstvem města Litvínova dne 28.6.2018, usnesením: Z/946/36–36. Dostupné z: <https://www.socialni-zaclenovani.cz/wp-content/uploads/Strategick%C3%BD-pl%C3%A1n-soci%C3%A1ln%C3%ADho-za%C4%8Dle%C5%88ov%C3%A1n%C3%AD-m%C4%9Bsta-Litv%C3%ADnov-2019-2021.pdf> s. 39-40. 0

F3 (Sadová 287-288, objekt přezdívaný „Skelet“)



Obr. 7: Blok F3, zde v roce 2015, stojí v nezměněném stavu již 10, spíše však 20 let. Zdroj: Prázdné domy.

Vlastník domu a stávající stav

Dům je v současnosti opuštěn a je těžce poznačen dlouhodobou fyzickou degradací. Vniknutí do domu mají zabránit zadržky do výše prvního patra, které jsou však na řadě míst porušené.

Dům má v únoru 2025 jediného vlastníka, firmu Mary Key, s.r.o. se sídlem Mařanova 310, Liberec XXIII-Doubí, 46312 Liberec. Firma byla založena v květnu 2024, kdy rovněž uzavřela kupní smlouvu o nabytí domu. Přímým skutečným majitelem firmy, tedy i domu, je Ing. Petr Sluka. Kromě vlastnictví domu v Janově rozvíjí Petr Sluka podnikatelské aktivity v řadě odvětví a míst v ČR; aktivity v oblasti pronájmu nemovitostí realizuje mj. také v Obrnicích, Mostě a Šluknově.²³

Dle sdělení vlastníka není dům zatížen dluhy. Motivací ke koupi domu byla investice se záměrem revitalizovat dům ve dvou modelech—**opravit byty nebo část BJ prvně do základního standardu a pronajímat je, po navrácení původní investice dům dále renovovat ve vyšším standardu** (větší rozloha bytů). Záměr revitalizace byl dle sdělení projednán s místostarostkou Města Litvínova. Zahájení rekonstrukce domu

²³ Osobní sdělení a KN.

brání nyní chybějící připojení k elektrické síti (dle sdělení vlastníka je příčinou dlouhá prodleva na straně ČEZ).

Časová osa vlastnictví domu

Dům byl dokončen v roce 1990. Nebyl zřejmě privatizován v první vlně prodeje městského bytového fondu v 90. letech, ale pravděpodobně byl jako jeden z prvních domů opuštěn²⁴: „Zřejmě hlavně na propuknutou mezirodovou averzi a konflikty mezi statusově i ekonomicky různě postavenými segmenty velkorodin dodnes upomíná monumentální skelet zdevastovaného panelového bloku F3 v srdci sídliště Janov.“²⁵

- 2005: privatizace firmou Tellmer v rámci odkupu přes 600 bytů od města
- 2010: převod vlastnictví na CPI BYTY
- 2017: město odmítá nabídku CPI BYTY a.s. k odkupu: Město Litvínov obdrželo od CPI „podnět k jednání ohledně případného odkoupení nemovitých věcí“, který obsahuje nabídku na odprodej majetku firmy, mj. Sadová 287-288. Tento návrh obsahuje podmínku, že Město Litvínov musí provést demolici odprodáných objektů do dohodnutého termínu, jinak smlouva ztratí platnost. (Zápis řádného jednání osadního výboru dne 1.3.2017). Nabídka nebyla přijata (Zápis řádného jednání osadního výboru dne 7.3.2018).
- 2019-2020 dům ve vlastnictví CPI BYTY, a.s.
- květen 2024: prodej domu současnému vlastníkovi, liberecké firmě Mary Key, s.r.o. Kupní cena 4 353 281 Kč.

Identifikace potřeb vlastníka a příležitostí k intervenci ze strany města:

- ochota vlastníka jednat s městem,
- záměr nabídnout byty městu k obsazení nájemníky,
- finanční podpora (formou dotace na revitalizaci, úvěru apod.),
- potenciálně odkup F1 po dosažení bezdlužnosti domu (v delším časovém horizontu).

²⁴ Snad je blok F3 předmětem následujícího vyjádření z roku 2011: „K aktivitám CPI na Janovském sídlišti se také průběžně vyjadřuje Zdeněk Kvapil, předseda Osadního výboru Janov. „Nám se ten nápad se zazdáním vchodů nelíbí. Ten jeden panelák, který tu takhle zůstal, dělá jen ostudu (pozn. autora: tímto panelákem je myšlen dům s označením blok F, od počátku sídliště obýván čistě romskými rodinami, který byl vybydlen ještě před privatizací)“. Zdroj: Rusnáková, V. 2013. *Problémy současné české bytové politiky a její řešení v konkrétní lokalitě (případová studie Janov)*. Diplomová práce. Praha: ČZU.

²⁵ Agentura pro sociální začleňování. 2009. *Situační analýza sociálně vyloučených lokalit na území města Litvínova se zaměřením na sídliště Janov*. Praha, Litvínov: ASZ.

Návrhová část

Návrhová část je zpracována s ohledem na představu, že revitalizační a desegregační intervence v zóně kolem bloků F a v bloku R2 jsou vhodnými kroky pro zvrácení pokračující sociální polarizace a fyzické degradace sídliště Janov, které má samo o sobě vzhledem ke kvalitnímu urbanistickému řešení potenciál k obnově kvalitních podmínek k životu v místě.

Shrnutí cílů a příležitostí k intervenci města dle vytipovaných objektů

F1

Cíl: demolice objektu nebo revitalizace

- Podmínky: 1) obnova funkčnosti SVJ, 2) získání kontroly nad domem
- varianty cest k dosažení funkčnosti SVJ (1):
 - ustanovení opatrovníka SVJ, iniciace postupu vedoucího k oddlužení domu a SVJ, cestou hmotněprávního opatrovníka iniciace prodeje bytů (potenciálně městu),
 - svolání shromáždění, změna stanov a zvolení statutárního orgánu, přijímání nutných rozhodnutí SVJ směřujících k oddlužení/ prodeji bytů (lze i per rollam, plnou mocí, opatrovníků neznámých vlastníků).
- strategie k dosažení kontroly nad domem (2):
 - postupný výkup BJ v exekučních dražbách nebo napřímo oslovením vlastníků (bez opatrovníka), optimálně v rozsahu 25 % podílů,
 - zvolení města (městské firmy) za statutární orgán SVJ,
 - iniciace soudního nařízení prodeje BJ nedohledatelných vlastníků nebo vlastníků omezujících fungování SVJ např. nehrazením příspěvků a dluhů (dle §1184 OZ, viz níže).
- variantní řešení demolice:
 - prověření možnosti nařízení odstranění objektu ze strany SÚ.

F2

Cíl: oprava objektu do obyvatelného stavu nebo demolice

- Varianty cest k dosažení aktivity vlastníků:
 - jednání o vizi, dosažení dohody města s vlastníkem,
 - v případě nezájmu vlastníků na opravení domu iniciace jednání s vlastníky nemovitostí v okolí (např. vlastníky bytů v domech F3, R2)

s cílem vyjednat prodej vlastníkům se zájmem na opravě a provozu domu,

- pokud vlastníci s kýženými opravami nezačne, lze využít úpravu místního koeficientu daně z nemovitosti a vlastníkům tak dále zvýšit náklady, jež s opuštěným domem souvisejí, ale jako investice se nevrátí,
- důslednými kontrolami stavebně-technického stavu, důsledným vymáháním stavebně-technických, bezpečnostních a hygienických norem.

F3

Cíl: oprava objektu

- Záměrem vlastníka je dům opravit a využívat k bydlení.
- Vlastník je otevřen spolupráci s městem, vzhledem k finanční ztrátě z důvodu prodlevy zahájení prací je v jeho zájmu získat pro realizaci záměru veřejnou dotaci či zvýhodněný úvěr.

R2

Cíl: desegregace domu

- Oprava objektu, využívání k smíšenému bydlení (část domu ve formě dostupného bydlení, část tržní nájemné),
- uzavření dohody mezi městem a majoritními vlastníky objektu zahrnující např.
 - provedení citlivé a koordinované relokace části stávajících sociálně slabých nájemníků do standardního bydlení v jiných částech města za podpory sociálních služeb,
 - obsazování části bytů dle potřeb obce (např. potřebné profese, senioři aj.),
 - řešení problémů s odpady a stavu okolí,
 - spolupráce na hledání zdrojů na obnovu domu a zajištění jeho bezproblémového chodu (např. domovník),
- zbavit dům stigma „nejproblémovějšího“ bloku.

Relevantní právní nástroje

Opatrovník SVJ (§ 165 OZ)

V případě, že SVJ nemá orgán schopný jej zastupovat, a vlastníci nejsou schopni orgány zvolit, lze soudu podat návrh na jmenování opatrovníka. Návrh podává zpravidla jeden z vlastníků jednotek nebo jiný subjekt s právním zájmem. Opatrovníkem může být FO nebo PO s dostatečnou kompetencí ve správě nemovitostí.

Modelový postup pro blok SVJ bl. F1, Sadová č.p. 283, 284 je uveden v Příloze č. 1.

Výkup několika jednotek městem ve vybraném SVJ

Město se může pokusit (v dražbě nebo nabídkou vlastníkům) získat do vlastnictví několik bytů v rámci vybraného SVJ. Následně může iniciovat shromáždění vlastníků a dosáhnout zvolení orgánu SVJ, potenciálně změnu stanov (s cílem zvýšit výši příspěvků na správu domu do dostatečné výše a vymáhat je včetně dlužných částech po dlužících vlastnících):

- výkup několika bytů městem²⁶ optimálně v rozsahu 25 % podílů,
- svolání schůze shromáždění SVJ vlastníky s 25 % podílů²⁷, změna stanov a zvolení města (městské firmy) do role statutárního orgánu / předsedu SVJ,
- přijímání nutných rozhodnutí SVJ (lze i per rollam, plnou mocí, pomocí opatrovníků neznámých vlastníků).

Místní koeficient daně z nemovité věci (§ 12 zákona o dani z nemovitých věcí)

Obec může v rámci postupu vůči vybraným vlastníkům staveb nebo bytových jednotek využít místního koeficientu daně z nemovité věci (tj. zvýšit nebo snížit daň z nemovitosti).

Místní koeficient se stanoví prostřednictvím opatření obecné povahy, schváleného zastupitelstvem obce. Výši místního koeficientu lze stanovit od 0,5 do 5,0. OOP lze

²⁶ V tomto případě nastane městu uhrazovací povinnost k závazkům vlastníků do výše jeho spoluvlastnického podílu.

²⁷ Shromáždění svolává statutární orgán, pokud neexistuje (případ F1), mohou svolat shromáždění alespoň 2 vlastníci, kteří mají dohromady 25 % hlasů (formální náležitost), ale lze se pokusit i o svolání pouze jedním vlastníkem.

využít i pro konkrétní jednotlivé nemovité věci (tj. např. stavby, ale i BJ²⁸), které je nezbytné na základě § 12e zákona v OOP označit. Možnost stanovení místního koeficientu pro ad hoc vymezené území posvětil ÚS v případě průmyslové zóny obce Řepov (nález sp. zn. Pl. ÚS 24/23, z 18. července 2023). Ačkoliv v daném případě stála argumentace na negativních externalitách průmyslového provozu, lze v případě vybraných zón na sídlišti Janov poukázat na negativní externality neudržovaných objektů. Při vydání OOP se postupuje podle § 171 až 174 správního řádu a § 12e a § 16b zákona o dani z nemovitých věcí.²⁹

Institut nuceného prodeje (nařízený prodej jednotky podle §1184 OZ³⁰)

Udělení písemné výstrahy vlastníkovi BJ, který porušuje své povinnosti či znemožňuje výkon práv ostatních vlastníků, s výzvou k nápravě (lhůta min. 30 dnů). Se souhlasem většiny vlastníků jednotek (přitom nezahrnuje daného vlastníka, vůči němuž je návrh podán) podá osoba odpovědná za správu domu (město nebo jeho zástupce, např. městská firma) soudu návrh na prodej jednotky daného vlastníka.

Pokud soud žalobě vyhoví a nařídí prodej jednotky, prodej probíhá v souladu s ustanoveními o prodeji nemovitých věcí. Výtěžek z prodeje jednotky připadne jejímu dosavadnímu vlastníku.³¹

Vymezení plochy pro asanaci územním plánem (§ 80 stavebního zákona)

V souvislosti s objekty F1, F2 a F3 lze uvažovat o úpravě územního plánu (případně pořízení regulačního plánu), která by vymezila danou plochu pro asanaci. Relevantní jsou zejména:

- odst. 2, písm. **f)** stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního využití, pokud je možné jej stanovit, **přípustného využití, nepřípustného využití**, popřípadě stanovení podmíněně přípustného

²⁸ Tj. jednotku vymezenou dle OZ) nebo dle zákona o vlastnictví bytů (§ 12b zákona o dani z nemovitých věcí).

²⁹ SMO ČR, 2024 [Změny daně z nemovitých věcí účinné od 1. 1. 2025](https://www.smocr.cz/cs/cinnost/financovani-obci/a/zmeny-dane-z-nemovitych-veci-ucinne-od-1-1-2025), Dostupné z: <https://www.smocr.cz/cs/cinnost/financovani-obci/a/zmeny-dane-z-nemovitych-veci-ucinne-od-1-1-2025>.

³⁰ Viz např. rozhodnutí Okresního soudu v Ostravě, 23 C 173/2022-54, z 8. září 2022 o nařízení prodeje bytové jednotky. V tomto případě se dokonce jednalo o nařízení prodeje jednotky, na niž by uvalen exekuční příkaz k prodeji.

³¹ Komentář WK v systému ASPI, zdroj komentáře: Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976-1474, absolutní majetková práva). Praha: Wolters Kluwer (ČR), 2022.

využití těchto ploch a podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území

- odst. 2, písm. g) vymezí veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu **a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.**

V souvislosti se vznikem plochy pro asanaci může být významně omezeno právo vlastníků pro nakládání s danou nemovitostí, což může mít vliv na cenu nemovitostí i obchodní strategie stávajících vlastníků i potenciálních kupců.

Přílohy

Příloha č. 1 – Návrh postupu v případě bloku F1 s využitím institutu opatrovníka SVJ

1) podání žádosti o jmenování opatrovníka na Krajský soud v Ústí nad Labem (s vymezením jeho pravomocí) - nemá-li právnická osoba společenství vlastníků (SVJ) orgán schopný ji zastupovat, soud jmenuje této právnické osobě opatrovníka (z § 165 odst. 1 Zákona č. 89/2012 Sb. – občanský zákoník)

2) další **postup opatrovníka**

- kontaktování všech vlastníků (dopisem, DS, prostřednictvím úřední desky soudu) s oznámením o opatrovnictví
- výzva k úhradě dluhů poměrovým podílem vlastnictví v SVJ (pokud vlastníci dluží za správu domu a pozemku, energie za své BJ a dále za dům jako celek, např. i za zabezpečení objektu SÚ; *pokud při změně vlastnictví nabývající vlastník nepožádá o potvrzení bezdlužnosti, přechází dluhy na nového vlastníka*)
- kontaktování dodavatelů energií a dalších věřitelů k vyčíslení dluhů ze vzniklých závazků
- prověření činnosti pověřeného správce SBD Krušnohor (jak byly vymáhány dluhy v době mandátu, zda podal správce žaloby, návrhy na exekuce, popř. se připojil k insolvenčnímu řízení; v případě pochybení podání žaloby o náhradu) - jednání s péčí řádného hospodáře (§ 51 odst. 1 Zákona o obchodních korporacích)
- zřízení bankovního účtu SVJ (pozor na riziko obstavení účtu exekutory)
- při předpokladu neuhrazení dlužných závazků členů SVJ prodej BJ (nařízením soudu §1184 OZ, exekucí apod.)
- cílem je bezdlužnost celého bytového domu (výkup všech bytů a prodej buď obci nebo soukromému subjektu k revitalizaci – s umořením všech závazků SVJ vzniklých ze smluv a jiných závazků/povinností vůči třetím osobám)
- pokud dlužníci nereagují na výzvu, zažalovat všechny dlužící vlastníky o dluhy – i když zaplatí jen někteří, sníží se část dluhu. Dlužníci mohou uplatnit prohlášením u soudu promlčení pohledávky (pokud prohlášení neučiní, může soud rozhodnout o úhradě. Alternativou je získat uznání pohledávky, v tom případě promlčení neplatí.).
- pokud soud uzná pohledávku SVJ, uloží dlužníkovi zaplatit dlužnou částku do 15 dní (obsahuje původní dluh, náhrady soudních výloh, právní zastoupení SVJ). Pokud dlužník nedorovná dluh ve lhůtě, podává se návrh na exekuci vymáháním peněžitě částky. V případě nařízení dražby a pokud SVJ včas přihlásilo své pohledávky, má SVJ nárok na uspokojení pohledávek přednostně, a to až do výše 10 % z celkového výtěžku, nebo do výše zástavy, byla-li zřízena. (§337c zákona č. 99/1963 Sb., *Občanský soudní řád*)

Příloha č. 2: Vlastnictví jednotek v domě F1 (Sadová 283-284, Litvínov) k 30. 1. 2025

č.p./BJ	majitel	adresa/sídlo	omezení vlastnického práva	jiné zápisy u BJ
283/1	Teleki Jakub	č. p. 118, 67161 Práche	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu	Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
28/23	Nistor Ladislav a Nistorová Soňa	Větrná 303, Janov, 43542 Litvínov	Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo soudcovské, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce – Nistor Ladislav, Nařízení exekuce – Nistorová Soňa Zahájení exekuce – Nistor Ladislav, Zahájení exekuce – Nistorová Soňa, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
283/3	NUMIDIA s.r.o., IČO 28378008	Husinecká 903/10, Žižkov, 13000 Praha 4	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce – NUMIDIA s.r.o., Zahájení exekuce – NUMIDIA s.r.o., Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
283/4	Solomon Alexandr a Solonari Veaceslav	bd. Mircea cel Batrin 10, MD2044 Kišinev, Moldavsko	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu	Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
283/5	Medzanský Zdeněk	Kamenný Pahorek 535, 41723 Košťany	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce – Medzanský Zdeněk, Zahájení exekuce – Medzanský Zdeněk, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
283/6	Banda Robert	Na chmelnici 1957/9, Žižkov, 13000 Praha 4	Zástavní právo smluvní	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce – Banda Robert
283/7	Holub Jaroslav †	Holešická 252, Janov, 43542 Litvínov	Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce – Holub Jaroslav
283/8	Hiňarová Růžena † (zaplombováno, nabyvatel Ing. Voldřich Rudolf MBA)	Hamerská 293, Janov, 43542 Litvínov	NE	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Nařízení exekuce – Hiňarová Růžena, Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
283/9	Popiková Růžena	Albrechtická 257, Janov, 43542 Litvínov	Zástavní právo smluvní	NE
283/10	Yanka studio, s.r.o., IČO 24735353	Bartošková 1411/20, Nusle, 14001	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu	Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
283/11	Drozdova Anastasija	Ječná 1878, 25301 Hostivice	NE	NE
283/12	NICOLA Credit s.r.o. v likvidaci, IČO 28390075	Žitná 1578/52, Nové Město, 12000 Praha 3	Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu,	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce – NICOLA Credit s.r.o. v likvidaci, Zahájení exekuce - NICOLA Credit s.r.o. v likvidaci, Závazek neumožnit zápis nového zást.

			Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu	práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh,
284/13	Serhiiev Oleksii	Pivničnokilceva 15, 69050 Zaporizžje, Ukrajina	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce – Serhiiev Oleksii, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce – Serhiiev Oleksii, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
284/14	ESTATE ASTRA s.r.o., IČO 27307816	Sokolská 1365, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	NE	NE
284/15	Yanka studio, s.r.o., IČO 24735353	Bartošková 1411/20, Nusle, 14001	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu	Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
284/16	Zyk Igor	Stroitelei 5, Kemerovo, Novoiskitimsk, Rusko	NE	NE
284/17	MI Estate s.r.o., IČO 8294208	Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 5	NE	NE
284/18	Lakatošová Marcela	Pazmaňa 15, Šaľa, Slovenská republika	NE	NE
284/19	Kuchyňka Antonín Ing. a Kuchyňka Kotková Eva Ing. arch.	Rezkova 442/41, Stránice, 60200 Brno; Ludvíka Podéště 770/2, Stránice, 60200 Brno	NE	NE
284/20	MI Estate s.r.o., IČO 8294208	Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 5	NE	NE
284/21	Dobroserdov Alexander a Dobroserdova Liubov	Junych Lenincev 14/16, 109390 Moskva, Rusko	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu	MCP: manželé cizího práva – SJM Dobroserdov Alexander a Dobroserdova Liubov, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
284/22	Bačák Libor	Karlovo náměstí 78, Kolín I, 28002 Kolín	NE	NE
284/23	bydlení ČR s.r.o., IČO: 9408720	Halasova 897/14, Liberec VI- Rochlice, 46006 Liberec	NE	NE
284/24	Šidelka Ján	Radniční 1/2, 43401 Most	Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo soudcovské, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce – Šidelka Ján, Podán návrh na nařiz. výkonu rozh. zřízením soudc. zástav. práva, Zahájení exekuce - Šidelka Ján, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Příloha č. 3 – Obrazová dokumentace stavu domu F1 v lednu 2025



Autoři: Daniel Vališ, Alica Brendzová