

# SDĚLENÍ PŘEDSEDY SVJ č. 5 ze dne 9. prosince 2023

---

## **1. Informace o Společenství.**

K 30. listopadu 2023 naše Společenství vlastníků jednotek sestává ze 188 vlastníků, včetně 1 právnické osoby, kteří mají ve svém vlastnictví celkem 190 jednotek. Z tohoto počtu má trvalé bydliště mimo dům Společenství celkem 44 vlastníků, majících 22,51% podíl na rozhodování Společenství. V průběhu roku počet vlastníků, bydlících mimo náš dům, se zvýšil o 8 vlastníků, kteří svůj byt pronajímají.

Snižování počtu bydlících vlastníků je také jedním z důvodů, proč se v posledních letech nedaří docílit účast nadpolovičního počtu platných hlasů při rozhodování na připravených a řádně svolaných Shromáždění vlastníků a rozhodování je nezbytné provádět formou per rollam.

Této formy hlasování je také využíváno k rozhodování o urgentních záležitostech, které jsou v kompetenci shromáždění vlastníků a není ekonomické pro toto rozhodnutí svolávat nákladné a zdlouhavé shromáždění vlastníků. Tento postup je v souladu s Článkem č. 7, bod c) stanov Společenství.

Proto touto formou proběhlo ve dnech 17. 2. - 10. 3. 2023, rozhodování vlastníků formou per rollam k žádosti o souhlas s úpravou nebytového prostoru 901 ve vlastnictví MUDr. BRADÁČOVÉ, aby mohla být zahájena práce na projektu a jeho schválení příslušnými orgány. Jednalo se o rozhodnutí vlastníků na změnu účelu užívání tohoto nebytového prostoru, který je kolaudován jako „dílna - provozovna“, na „zdravotnické zařízení - zubní ordinace“ a tomu odpovídající změny vnitřního uspořádání, včetně změny vnějšího vzhledu domu.

Shromáždění vlastníků rozhodlo schválit změnu účelu užívání nebytového prostoru 901, na „zdravotnické zařízení - zubní ordinace“ a tomu odpovídající změny vnitřního uspořádání, včetně změny vnějšího vzhledu domu, které vlastníkově předalo k dalšímu řízení.

Proto je pro Předsedu SVJ nepochopitelný postup Stavebního úřadu na Praze 8, který vyžaduje od jednotlivých vlastníků připomínky k tomuto rozhodnutí a proto doporučuji na akci Stavebního úřadu nereagovat.

Poslední Shromáždění, které bylo svolané na den 13. 6. 2023, které mimo projednání a schválení Zprávy o hospodaření SVJ za rok 2022 dané zákonem a stanovami SVJ, mělo projednat i rozhodnutí k úpravě stanov a další náležitosti Společenství, nebylo z důvodu účasti pouhých 45,09% přítomných platných hlasů a to po 30 min. čekací době, schopné usnášení.

Proto obdobně jako v minulém období muselo být přistoupeno k rozhodnutí vlastníků formou per rollam. Touto formou rozhodnutí vlastníků byla schválena Zpráva o výsledku hospodaření SVJ za rok 2022 a také návrh Předsedy SVJ na postup vypracování a schválení návrhu úprav stanov SVJ.

I nadále přetrvává situace, kdy vlastníci neplní své povinnosti dané stanovami SVJ. Stanovy jsou základním dokumentem, kterým se řídí veškerá činnost ve Společenství a které by měl každý vlastník, pečující o svůj majetek v řádu milionů korun znát a kompetentně rozhodovat i o společném majetku ve vlastnictví Společenství.

## **2. Situace v úhradě plateb služeb v SVJ.**

V termínu od 1. 3. 2023 došlo k úpravě v rozpisu výše úhrad záloh na služby. Důvodem byly rostoucí náklady za služby a nedostatečná výše jejich úhrad, což ohrožovalo SVJ v plnění svých závazků k dodavatelům těchto služeb.

Díky úpravě rozpisu výše úhrad záloh na služby a provedeným úpravám svých záloh vlastníky, nebylo nutné k dnešnímu dni přistupovat k jejich dalším úpravám.

K pozitivnímu vývoji stavu účtu přispělo období letního přerušení dodávek tepla a také vlídné počasí. V současné době však dochází opět k nevhodnému větrání a nezavírání vstupních dveří, které komínovým odsáváním tepla z chodeb jednotlivých vchodů, odčerpává peníze z našich peněženek a to o to více, jak pomalu se snižují ceny za energie.

Informace od Správcovské firmy JUDr.H. Slabá & TOMMI s.r.o. k 30. listopadu 2023 dokládají, že vlastníci dluží za platby záloh z roku 2022, které tito vlastníci spotřebovali, ještě částku ve výši 38 910 Kč, kterou je nutno nejpozději do konce t.r. vyrovnat. Jedná se zejména o byty 11/1321, 21/1321, 5/1324, 4/1326 a 27/1326.

Rovněž v tomto roce vlivem vysoké inflace jsou ceny energií a služeb vysoké. Proto je důležité, aby vlastníci své zálohy na služby si upravili s ohledem na své doplátky služeb za rok 2022, které dosáhly u nedoplatků úrovně i přes 43 tis. Kč.

## **3. Informace k úpravě návrhu stanov SVJ.**

Při neúspěšném rozhodnutí o úpravě stanov SVJ, které proběhlo ve dnech 18. 9. až 15. 10. 2023, bylo jedním z vlastníků opakovaně požadováno zapracování do úpravy stanov i zřízení kontrolní komise ve Společenství.

Abych předešel možným výhradám při posuzování návrhu úprav stanov v roce 2024 a ozřejmil neopodstatněnost kontrolní komise ve Společenství vlastníků, uvádím následující informaci.

**Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.**, podle kterého bylo ustaveno i naše Společenství vlastníků, ukládá povinnost vytvořit kontrolní komisi (dále jen KK) jen u **bytových družstev**, které mají více než 50 členů. Do 50 členů vykonává funkci KK každý člen družstva.

Nutno si uvědomit, že v současné době ještě existují 3 typy Společenství vlastníků jednotek. V českých právních předpisech se toto označení používá od roku 1994 ve třech různých, velmi odlišných významech. Historicky vznikly a stále trvají tři typy právních vztahů podle dvou právních předpisů. Se všemi třemi významy „společenství vlastníků jednotek“ je možno se dnes setkat, protože stále existují vedle sebe, a to i po zrušení zákona č. 72/1994 Sb.

Proto Občanský zákoník, který vstoupil v platnost k 1. 1. 2014 a je závazný pro všechna SVJ, neukládá povinnost pro Společenství, vzniklá po tomto datu, vytvořit KK, ale pouze zohledňuje k době 1. 1. 2014, již vzniklá společenství vlastníků. Současně u **SVJ dává možnost tvořit další orgány, jsou-li uvedeny ve stanovách**, což zohledňuje právní předpisy, platné před datem 1. 1. 2014, avšak **za podmínky, že tyto orgány nesmí mít působnost, která je vyhrazená pro shromáždění nebo pro statutární orgán.**

Výkon KK pro BD je definován tak, že KK je nezávislý orgán, který kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů, může vyžadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva a je odpovědná pouze ČS BD.

**Tato definice, daná zákonem je pro jeho uplatnění ve Společenství nemožná, neboť by porušila rovněž tímto zákonem dané závazné povinnosti a práva vlastníků.**

Rozdíl mezi družstvem a Společenstvím je tím, že:

- základním předmětem činnosti BD, které vlastní veškerý majetek, včetně pozemku, je zajišťování potřeb svých členů podle schválených stanov a rovněž může podnikat;

- hlavní činností Společenství vlastníků je zajišťovat správu cizího majetku - konkrétně domu s jednotkami a případně pozemku, neboť Společenství nevlastní žádný majetek, ani nemůže podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

Rovněž na rozdíl od BD, je členství ve „Společenství“ neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce, zatím co členem družstva může být fyzická osoba starší 18 let (toto věkové omezení neplatí pro dědice družstevního podílu, a je schválen ČS).

Naprosté jasno ve věci KK dle účelu, ke kterému je uzákoněna pouze pro BD, nikoliv SVJ, je **novela OZ z roku 2020, § 1205 – Orgány společenství vlastníků**, ve kterém se uvádí:

**(1) Nejvyšší orgán společenství vlastníků je shromáždění. Statutární orgán je výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků. Zřídí-li stanovy další orgány, nelze jim založit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu.**

a

**§ 1208 - Do působnosti shromáždění patří:**

**c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,**

Statutární orgán Společenství, nesmí zasahovat do vlastnických práv vlastníka a za svou činnost se zodpovídá Shromáždění, řídí se stanovami Společenství a rozhodnutím, přijatým nejvyšším orgánem Společenství, kterým je Shromáždění vlastníků.

První návrh znění upravených stanov SVJ bude vlastníkům předložen k posouzení a připomínkám v průběhu února 2024. Průběžně budou probíhat práce na upřesnění návrhu stanov.

Konečné znění stanov SVJ bude vlastníkům předloženo ke schválení spolu se schválením zprávy o hospodaření SVJ za rok 2023 a volbou nového složení statutárního orgánu SVJ na shromáždění vlastníků v červnu 2024.

#### **4. Výskyt švábů v bytovém domě Společenství a revize.**

Žijeme v přírodě a tak mimo ptáků, holubů, veverek, zajíců atd. musíme snášet i přítomnost potkanů, šíření vos, sršňů, pavouků, mravenců a v poslední době i švábů a dokonce i štěnic v našem sídlišti. K jejich šíření napomáhá nejen kanalizace, metro atd., ale i kolektory pod našimi domy, které zajišťují rozvody energií, vody i informací, nehledě na to, že si je i sami odněkud můžeme přinést.

Proti jejich šíření musíme bojovat za pomoci specializovaných firem, zaměřených na deratizace, desinsekce atd., které s těmito nepříjemnými sousedy bojují.

Již v roce 2021 byl v našem bytovém domě zjištěn výskyt švábů a to ve 2 bytech vchodu 1325. Ve Sdělení Předsedy č. 4/2021 jsem požádal všechny vlastníky, aby jejich výskytu věnovali pozornost a sdělili jejich případný výskyt, pro rozhodnutí o dalším postupu.

Na základě zjištěného výskytu byla následně provedena fy ADERA, s.r.o. opakovaná desinsekce ve vchodech 1323 a 1325. I zde došlo k porušení stanov SVJ, neboť některé byty nebyly z době desinsekce přístupné, nebo jejich vlastníci odmítli ve svém bytě tuto desinsekci, spočívající v bodovém nanesení pro šváby pachové návnady v prostoru stupaček a napojení na odsávání.

Chování těchto vlastníků pokládám za nezodpovědné a navíc i způsobující škodu SVJ, neboť nelze uplatnit záruku fy ADERA za provedenou práci.

V našem domě proběhla **revize požární ochrany** . Mimo zjištěných nedostatků v působnosti Předsedy SVJ, provedenou kontrolou bylo vydáno rozhodnutí na **okamžité odstranění všeho, co není součástí společných prostor**. Proto žádám vlastníky o odstranění nábytku, kyttek, botníků apod. a jiných předmětů, které nejsou součástí společných prostor, včetně společných balkonů a jejich odemčení, pokud tam není prádlo, určené k usušení.

Rovněž proběhla **kontrola rozvodu plynu v domě a bytech vlastníků**. Žádám všechny vlastníky, u kterých byly zjištěny závady za uzávěrem plynu ve stoupačce, že je jejich povinností **zjištěné závady odstranit na své náklady** a to i včetně výměny těsnění za uzávěrem plynu směrem do bytu.

## **5. Stav účtu Společenství.**

Aktuální stav na účtu Společenství č. 115-4192250247/0100 k 9. 12. 2023 v 08,00 hod., byl ve výši **3 915 931,48 CZK**.

**Na závěr roku mi dovoluji jménem Předsedy SVJ a představenstva BD popřát všem vlastníkům a obyvatelům domu, příjemné a pohodové prožití zbývajících adventních dnů, Vánočních svátků i konce roku 2023 v dobrém zdraví, veselé mysli a v roce 2024 i mnoha osobních a pracovních úspěchů.**

S přáním dobrého zdraví a pohody

Společenství vlastníků  
Chabařovická 1321 – 1326, Praha 8  
Ing. Oldřich Kuchař, v.r.