

## **SDĚLENÍ PŘEDSEDY SV Č. 1 ze dne 31. 08. 2020**

---

Od 1. července 2017 dochází k postupné realizaci převodu jednotek z vlastnictví bytového družstva do vlastnictví členů družstva. Z celkového počtu 190 jednotek specifikovaných v Prohlášení vlastníka, je 186 jednotek určených k bydlení a 4 jednotky jsou nebytové, určené k provozování služeb.

K datu 1. 7. 2017, mělo Společenství 60 vlastníků. Postupně se počet vlastníků zvyšoval a k 30. 4. 2020, kdy byly ohrazeny úvěry od bank, mělo Společenství již 94 vlastníků s podílem 49,86 % na rozhodovacích právech Společenství. Rozhodující podíl i nadále mělo BD, které bylo 95 vlastníkem.

Následně požádalo o převod svého bytu do vlastnictví dalších 89 žadatelů z nichž k 10. srpnu t. r. se 80 stalo vlastníky a členy Společenství. Jednotky zbývajících žadatelů se průběžně také převádějí a problém je pouze u 2 jednotek z důvodů dosud nevypořádaného dědictví a dlouhodobého pobytu v zahraničí. Ale i ty by mohly do konce roku 2020 být převedeny. K převodu zbývajících 7 jednotek, sestávajících ze 3 bytů a 4 nebytových prostor do vlastnictví, dojde pravděpodobně v průběhu roku 2021.

### **A. Základní informace zejména pro nové vlastníky.**

- Dne 17. února 2017 bylo Společenství vlastníků zapsáno do rejstříku společenství jednotek;
- Prvním předsedou Společenství je Bytové družstvo, které při výkonu funkce předsedy zastupuje Ing. Oldřich Kuchař;
- Identifikační číslo společenství je 057 57 592;
- Účelem Společenství je zajištění správy domu a pozemku;

Společenství vlastníků svou činnost zahájilo k 1. červenci 2017. K tomuto datu nabyly platnost:

- Stanovy SVJ;
- Platební řád SVJ;
- Domovní řád SVJ;
- Příkazní smlouva SV s firmou JUDr. Hana Slabá & TOMMI s. r. o.;
- Vývěska Společenství, obsahující důležitá telefonní čísla, které v případě zjištění havarijní situace, je nutno pro jejich řešení kontaktovat;

Každý vlastník by se měl s těmito dokumenty seznámit a respektovat je. Dokumenty jsou k dispozici na webu, nebo ve vývěsních skříňkách Společenství.

Kontakt na předsedu SVJ:

- Schránka SVJ umístěná v přízemí domu 1326;
- V neodkladných záležitostech volejte na mob. 731 568 388;
- Kancelář SVJ (ve 12. podlaží domu 1326) po předchozí dohodě;
- poštou na adresu Společenství vlastníků Chabařovická 1321 – 1326, Praha 8 se sídlem Chabařovická 1326, 182 00 Praha 8;
- DATOVÁ SCHRÁNKA SV. ID datové schránky: hysrffp

Informace členům SVJ jsou předávány formou SDĚLENÍ PŘEDSEDY SVJ a zveřejňovány ve skříňkách a na webu SVJ.

**UPOZORNĚNÍ:** Vlastníci, kteří již mají svůj byt převeden do svého vlastnictví, obdrží nové evidenční listy s novou výší úhrad, který nyní budou zasílat na účet Společenství, který je vedený u Komerční banky, a.s., č.ú. 115-4192250247/0100, v.s. číslo bytu a číslo vchodu.

## **B. Informace o jednání Shromáždění vlastníků.**

Parlament České republiky se usnesl dne 17. dubna 2020 na Zákoně č. 191/2020Sb o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2. Práva a povinnosti podle § 19 až 22 tohoto zákona, vznikají jen v době trvání mimořádného opatření při epidemii, v jehož důsledku je znemožněno nebo podstatně znesnadněno konání zasedání orgánu právnické osoby, nejdéle však do 31. prosince 2020, není-li dále stanoveno jinak.

Mimořádné opatření v určitém rozsahu platí dodnes. Shromáždění vlastníků připravované včetně zajištěného jednacího sálu na den 16. 6. t.r., muselo být zrušeno.

Rovněž největší vlastník, kterým bylo až do poloviny srpna 2020 bytové družstvo, nemohl realizovat členskou schůzi a bez účasti BD se nemohlo sejít ani shromáždění vlastníků, neboť by účast byla pod požadovaných více než 50%.

Ani v současné době Shromáždění vlastníků, zajištěné na 20. října 2020, nemá 100% jistotu, že se uskuteční. Předpokládaný počet vlastníků na Shromáždění z celkového počtu 190 jednotek, může dosáhnout počtu 184 vlastníků. Zvýšením počtu vlastníků ve Společenství, dosáhli vlastníci při rozhodování na Shromáždění vlastníků, rozhodující podíl nad majetkem Bytového družstva.

Lze jen doufat, že se pandemie COVID – 19 a další respirační choroby, nezhorší situaci natolik, aby bylo nutno přistoupit v souladu s článkem 7 stanov SV k Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam.

## **C. Další informace.**

Členství ve „Společenství“ je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce. V případě, že vlastnictví jednotky je společné s dalšími spoluvlastníky, pak jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.

Spoluvlastníci jednotky pro výkon svých práv ve Společenství, včetně účasti a hlasování na shromáždění, musí zmocnit společného zástupce, který bude tato práva vykonávat. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Veškerá práva a povinnosti s touto jednotkou, může uplatňovat pouze tento společný zástupce.

Každý, kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit Předsedovi Společenství, že nabyt jednotku do vlastnictví a současně sdělit:

- svou adresu trvalého pobytu a kontakt pro případ mimořádné události;
- počet osob, které budou mít v bytě domácnost;

a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.

Vlastník jednotky je rovněž povinen oznámit Předsedovi Společenství vždy, nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala změna:

- údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví;
- v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři (3) měsíce v kalendářním roce;

To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě. V tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.

Vlastník jednotky je oprávněn užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka podle zákona a těchto stanov. Není oprávněn umisťovat ve společných částech jakékoliv předměty (na společných chodbách a společných prostorách schodišť).

Vlastníci jednotky získali nejen práva k nakládání se svým majetkem ale i veškeré povinnosti, vyplývající z platných zákonů a obecně závazných předpisů, které musí ve vlastním zájmu sledovat a řešit.

Protože je vlastník současně jedním z vlastníků ve Společenství, platí pro něj i povinnosti respektovat dokumenty a rozhodnutí nejvyššího orgánu Společenství, kterým je Shromáždění vlastníků, pokud nejsou v rozporu se zákonem. Na tomto rozhodování se vlastník jednotky účastní svými právy, obsaženými ve stanovách SV a rozhoduje svým počtem hlasů, odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech.

Společenství vlastníků je řízeno samotnými vlastníky, kteří rozhodujícím počtem svých hlasů rozhodují o dalším rozvoji a činnosti Společenství. Současně všichni vlastníci mají zákonné právo kontroly v případě pochybnosti, že se tak neděje. Proto Společenství vlastníků nemá kontrolní komisi, která by mohla zasahovat do práv vlastníků bez jakékoliv odpovědnosti za svou činnost.

Úkolem Předsedy Společenství je řídit se a plnit úkoly dané stanovami Společenství a rozhodnutím Shromáždění. V žádném případě neřídí činnost Společenství a nezasahuje do vlastnických práv žádného z vlastníků.

Ve vztahu k vlastníkům má právo pouze upozornit vlastníka v případě neplnění některého ze schválených dokumentů. Tím jeho pravomoc končí.

Veškeré spory mezi vlastníky, nebo Společenstvím a vlastníkem, jsou řešeny pouze rozhodnutím soudu.

## **D. Problematika střechy**

Již od roku 2015 je řešen problém zatékání vody střechou do domu. O špatném stavu střechy písemně informovali nejen odpovědní pracovníci, kteří střechu opravovali, ale opakovaně i obyvatelé, kterým dešťová voda způsobovala škodu na majetku a pojišťovny poškozené upozornily na nutnost zásadního řešení, neboť již odmítají hradit opakovaně hlášené škody, mající stejnou příčinu .

Rovněž Shromáždění vlastníků došlo ke shodě, že prioritou by mělo být dokončení zateplení střechy, která je dosud zateplena jen v prostoru chřlíčů vody na severní straně domu a je dlouhodobě požadována obyvateli vč. výměny stávajících kovových oken ve 12. podlaží, za plastová a konečné řešení dveří pro výstup na střechu.

K havarijní situaci střechy v prostoru domu 1325 došlo při červnových deštích. Následná nákladná oprava a sdělení p. Hartla, týkající se svodů vody i firmy, která tuto havarijní situaci řešila a sdělila, že tato situace se může kdykoliv opakovat, protože stav nepochozí střechy je na pokraji její životnosti.

Na základě výše uvedeného a znalosti situace jsem nechal vypracovat projekt na opravu a zateplení střechy, který je od počátku srpna t.r. zveřejněn na webu Společenství. Obsahuje jak

Technickou, tak Výkresovou dokumentaci stavu stávající střechy a řešení zateplení a opravu střechy, vč. tomu odpovídajícího soupisu prací.

Soupis prací slouží jako podklad pro výběrové řízení na dodavatele prací. O způsobu a výběru dodavatele rozhodne Shromáždění vlastníků, předpokládané 20. října 2020.

S ohledem na finanční situaci Společenství a nutnost urychleného řešení opravy a současně i zateplení střechy, žádost na vypracování projektu neobsahovala výměnu stávajících kovových oken v technickém podlaží domu za plastová. Dojde však k výměně všech dveří na střechu, neboť s ohledem na zateplení střechy a platnou normu jsou stávající dveře nevyhovující.

## **E. Stav účtu Společenství.**

Na základě diskuze na Shromáždění vlastníků v roce 2019 jsem informoval, že není žádný problém ve Sdělení předsedy uvést stav účtu Společenství k datu zveřejnění tohoto Sdělení. Jedná se jen o zevrubnou informaci o aktuální výši hotovosti na účtu Společenství, které se v průběhu měsíce neustále mění s ohledem na fakturaci, placení záloh, které jsou měsíční, čtvrtletní, roční apod. a navíc hrazeny v různou dobu různým společnostem a firmám.

Aktuální stav na účtu Společenství č. 115-4192250247/0100 k 17. srpnu 2020 v 15,45 hod.  
byl ve výši 2 523 237,56 CZK

Současně s touto informací, upozorňuji vlastníka jednotky 28/1324, že nemá uhrazenou částku za nájem v měsíci 6/2020. Přesnou výši úhrady mu sdělí správní firma.

Svou povinnost rovněž nesplnili vlastníci následujících jednotek, za úhradu vyúčtování služeb roku 2019:

**15/1321, 28/1321, 29/1321 a 15/1326**

Celková neuhrazená částka činí 38 978 Kč bez poplatku z prodlení.

Vlastník, nebo společný zástupce jednotky jako člen „Společenství“ má povinnost hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování;

V případě prodlení s peněžitým plněním je povinen vlastník, nebo společný zástupce zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády (č. 351/2013 Sb. § 2) v platném znění.

Společenství vlastníků  
Chabařovická 1321 – 1326, Praha 8

Ing. Oldřich Kuchař, v.r.