

Bc. Ľuboslav Odstrčil, Wassermannova 1145/11, 152 00 Praha 5

JUDr. Eva Vlachová, Kovářikova 1145/15, 152 00 Praha 5

Ing. Otakar Sedláček, Kovářikova 1145/7, 152 00 Praha 5

Jana Pešková, Werichova 1145/31, 152 00 Praha 5

Ing. Martin Zlesák, Werichova 1145/23, 152 00 Praha 5

V Praze dne 15. prosince 2021

DOPORUČENĚ

Výbor SVJ pro dům č.p. 1145, ulice Wassermannova,
Werichova, Kovářikova, Praha 5 – Kaskády Barrandov III
Werichova 1145/33
152 00 Praha 5

Věc: Žádost o předložení smluv ve věcech správy, účetních knih a dokladů

Podle ustanovení § 1179 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) má každý vlastník jednotky právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů. Toto právo je zakotveno i ve stanovách Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, Praha 5 – Kaskády Barrandov III, se sídlem Werichova 1145/33, Praha 5 (dále též „SVJ KB III“).

Výbor SVJ KB III opakovaně odkazuje žádající vlastníky jednotek na internetové stránky SVJ KB III, kde je zveřejněný dokument nazvaný Pravidla pro nahlížení do podkladů SVJ, vydaný výborem SVJ KB III dne 1. června 2019. Tento dokument však omezuje právo vlastníků jednotek seznámit se s tím, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům spravuje.

Výbor SVJ KB III byl opakovaně některými vlastníky upozorňován, že společenství vlastníků ani jeho výbor nejsou samostatnými ekonomickými jednotkami, které by měly hospodařit nezávisle na členech společenství. Společenství hospodaří s majetkem každého svého člena a majetek každého člena spravuje. Proto má každý člen společenství neomezené právo seznamovat se s veškerými podklady, které v rámci správy společné věci vzniknou. Výbor SVJ KB III není oprávněn rozhodovat o tom, jaké dokumenty má člen společenství právo vidět a jaké nikoli a rozhodovat o tom, z jakých dokumentů si je člen společenství oprávněn vyhotovit kopie. Jelikož člen společenství má právo seznamovat se se všemi dokumenty, nemá oporu postup, kdy by se měl domlouvat se správcem, jaké podklady si přeje vidět. Většinou člen společenství ani nemůže vědět, jaké podklady vznikly

v rámci správy společného domu a nemůže si tudíž předem vybrat, jaké chce vidět. Navíc je správa domu natolik běžnou činností, že neexistuje právní důvod, aby jakékoli smluvní dokumenty mezi SVJ KB III a třetími osobami obsahovaly doložky o mlčenlivosti či byly předmětem obchodního tajemství. Je nepřípustné podmiňovat vyhotovení kopií dokumentů o správě uzavřením zvláštní smlouvy a zavazováním člena mlčenlivostí, navíc za stavu, kdy veškeré závazky ze smluvních vztahů se týkají společného domu, tedy i žádajícího člena. Povinnost mlčenlivosti neobstojí ani ve vztahu k osobním údajům členů společenství, neboť ve veřejném registru, kterým je katastr nemovitostí, jsou obsaženy osobní údaje každého vlastníka jednotky v domě, a ze sbírky listin katastru nemovitostí lze ke každému z vlastníků zjistit i nabývací titul s veškerými údaji, jak osobními, tak kupní cenou, údaji o bankovních účtech apod. Proto případná ochrana osobních údajů neobstojí jako důvod omezování člena společenství v možnosti pořizovat si kopie dokumentů, týkajících se správy společného domu.

Na základě shora uvedených skutečností žádáme o předložení:

- elektronické kopie veškerých smluv, uzavřených ve věcech správy společného domu, a to smluv jak aktuálně platných a účinných, tak i smluv, kterých platnost a/nebo účinnost skončila v posledních pěti letech
- výpisů z bankovního účtu či účtů společenství za posledních 5 let,
- účetních závěrek společenství za posledních 5 let,
- přijatých faktur za posledních 5 let,
- elektronického účetnictví až do úrovně účetního deníku za posledních 5 let, vše v elektronickém formátu, nejlépe MS Excel nebo .csv, včetně:
 - obrátové předlohy ke konci každého hospodářského roku,
 - statutárních výkazů,
 - detailních přehledů pohledávek a závazků,
 - rozklíčování nákladů na právní služby,
- poslední revizní zprávy požárního technika.

Požadované dokumenty prosím předložte do konce ledna 2022. Dokumenty, které nelze zaslat elektronicky, připravte ve stejné lhůtě k nahlédnutí v sídle osoby, která je odpovědná za správu domu. Zdůrazňujeme, že ani členové výboru, ani správce domu, nesmí určit pro výkon práv vlastníka jednotky způsob tak omezující, aby výkon práva vlastníka jednotky hrubě ztížil nebo vyloučil.

V případě, že se této žádosti rozhodnete nevyhovět, prosíme o vyrozumění písemnou formou společně s uvedením konkrétních důvodů, o jejichž analýzu následně požádáme externí advokátní kancelář, se kterou budeme koordinovat následné kroky.

Svou odpověď prosím adresujte panu L. Odstrčilovi, Wassermannova 1145/11, 15200 Praha.

S pozdravem

L. Odstrčil
E. Vlček
O. Sedláček

PEŠKOVÁ JANA
MARTIN ŽLESÁK