

JUDr. Eva Vlachová
Kováříkova 1145
152 00 Praha 5

V Praze dne 29. března 2019

DOPORUČENĚ

Výbor

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

- 1) Žádost o snížení měsíčních záloh za služby
- 2) Žádost o předložení smluv ve věcech správy, účetních knih, dokladů a smlouvy, uzavřené se společností FINEP v listopadu 2018
- 3) Žádost o vyjádření k vymáhání pohledávek

Ad 1) Žádám o snížení měsíčních záloh za služby, a to počínaje dnem 1. května 2019, na částku _____ slov

V roce 2018 jsem platila měsíční zálohy za služby ve výši _____
byla stanovena Předpisem měsíčních plateb pro rok 2019 částka _____
jsem za předchozí období měla přeplatky ve výši:

- Kč za rok 2017,
- Kč za rok 2016,
- Kč za rok 2015,
- Kč za rok 2014,
- Kč za rok 2013 a
- Kč za rok 2012.

Od 22. 1. 2019 mi
č, a to za situace, kdy

Z uvedených čísel vyplývá, že za posledních šest let jsem měla na přeplatcích měsíčních záloh za služby přeplatek _____ Kč, což je průměrně _____ č/rok. Z tohoto důvodu je naprosto nesmyslné, aby mi byly zálohy navyšovány, jak vyplývá z Předpisu měsíčních plateb pro rok 2019. I při zohlednění zvýšení záloh na opravu a údržbu domu je měsíční záloha ve výši _____ Kč naprosto dostačující, a to i při zohlednění uvedeného navýšení.

Pokud jde o právní úpravy výše záloh za služby a způsob změny jejich výše, stanoví tak zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění

spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Podle § 4 odst. 1 citovaného zákona si výši záloh ujednají poskytovatel služeb s příjemcem služeb, nebo o ní rozhodne společenství. Poskytovatelem služeb je podle § 2 písm. a) společenství vlastníků jednotek, příjemcem služeb je podle písm. b) vlastník jednotky. Zálohy se určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období. Jelikož je v mém případě jednoznačně prokázán pravidelný, mnohatisícový přeplatek ve vyúčtování záloh za služby, není zde žádný důvod pro svévolné navyšování měsíčních záloh. Naopak, je naprosto žádoucí, aby výše záloh odpovídala dlouhodobým a předpokládaným ročním nákladům na služby.

Ad 2) Ustanovení § 1179 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dává vlastníku jednotky výslovné 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.

V souladu s § 1179 občanského zákoníku žádám o předložení veškerých platných a účinných smluv, uzavřených ve věcech správy, účetních knih a dokladů a rovněž smlouvy, uzavřené se společností FINEP v listopadu 2018. Tyto dokumenty nechť jsou k dispozici **nejpozději do 30. dubna 2019 u správce nemovitosti**, kde si dojednám termín nahlédnutí do těchto dokumentů a pořídím si na vlastní náklady vlastními technickými prostředky jejich fotokopie. Připomínám, že ani Výbor, ani správce domu, nesmí určit pro výkon práv vlastníka jednotky způsob tak omezující, aby výkon práva vlastníku jednotky hrubě ztížila nebo v podstatě vyloučila.

Ad 3) Žádám o vyjádření výboru k aktuálnímu stavu pohledávek a k jejich upomínání a vymáhání. Jde o dlouhodobě diskutovanou problematiku, ke které výbor zaujímá stanovisko – viz zápisy z jednání výboru: „Výbor diskutoval současnou podobu nastavení záloh, jejich upomínání a následné vymáhání. Zavedená praxe se měnit nebude, neboť se ukazuje jako maximálně efektivní“. Žádám o sdělení těchto údajů za poslední čtyři kalendářní roky:

- počet písemných upomínek dlužníkům,
- vymožená částka,
- kdo upomíná, vymáhá a fakturuje odměnu za tyto činnosti a v jaké výši,
- počet podaných žalob k vymožení pohledávek,
- zda je k pohledávkám vymáháno i příslušenství, zejména zákonný úrok z prodlení.

Vyjádření mě zašlete v termínu **do 30. 4. 2019**.

S pozdravem

JUDr. Eva Vlachová