

JUDr. Eva Vlachová
Kovářikova 1145
152 00 Praha 5

V Praze dne 30. prosince 2019
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: Body do programu nejbližšího jednání shromáždění Společenství

Žádám tímto, abyste do programu nejbližšího jednání shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, Praha 5 - Kaskády Barrandov III (dále též „Společenství“), zařadili tyto body:

1. Zpřístupnění dokumentů o hospodaření a správě společného domu a pozemku způsobem umožňujícím přístup prostředky komunikace na dálku

Navrhuji, aby Shromáždění uložilo Výboru, aby zajistil vytvoření zabezpečené sekce na internetových stránkách Společenství www.kbiii.cz, která bude přístupná jen pro vlastníky jednotek, ve které způsobem umožňujícím dálkový přístup zveřejní dokumenty, týkající se hospodaření Společenství, nejméně v tomto rozsahu:

- smlouvy o dodávkách služeb pro dům,
- smlouvu o správě nemovitosti,
- smlouvu o poskytování právních služeb pro Společenství,
- smlouvu o poskytování služeb vedení účetnictví Společenství,
- výpisy z bankovního účtu či účtů Společenství, počínaje měsícem lednem 2020,
- účetní závěrky Společenství,
- přijaté faktury počínaje rokem 2020,

a tyto dokumenty bude průběžně, vždy nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne vzniku dokumentu či jeho doručení Společenství, doplňovat.

Na základě písemné žádosti člena Společenství zřídí výbor bezodkladně členovi přístup do této sekce a předá mu přihlašovací údaje do ní.

Výbor zajistí vytvoření této zabezpečené sekce a její zprovoznění do 60 kalendářních dnů ode dne konání Shromáždění Společenství, na kterém bude tento úkol pro Výbor přijat.

Odůvodnění návrhu:

Každý vlastník jednotky - člen Společenství, má podle ustanovení § 1179 občanského zákoníku 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 členů Společenství je zakotveno i v článku 9. odst. 1 písm. f) Stanov. Obvyklou praxí ve smluvních vztazích je vyhotovování dokumentů v elektronické formě, totéž lze konstatovat o vedení účetnictví, které bývá vedeno v elektronické formě a účetní programy umožňují jednoduchým způsobem provádění výstupů do pdf dokumentů, výpisy z bankovních účtů lze stáhnout z internetového bankovníctví do stejné, tj. pdf formy, tedy způsobem, který výrazně nezatíží správu domu, lze ukládat dokumenty týkající se správy domu tak, aby k nim měl každý člen společenství, který má zájem o nahlédnutí do nich, kdykoli přístup. Navrhovaný způsob umožní každému členovi, který bude mít zájem o seznámení se se stavem hospodaření Společenství, tak kdykoli učinit způsobem, který lze považovat v současné době za standardní.

2. Založení účetních závěrek do sbírky listin veřejného rejstříku

Zákon číslo 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, stanoví povinnost pro účetní jednotky zveřejňovat ve sbírce listin veřejného rejstříku účetní závěrku. Ve sbírce listin je u Společenství zveřejněna jen účetní závěrka za rok 2014. Účetní závěrky za roky 2015 až 2018 zde zveřejněny nejsou. Tím je jednak porušován zákon o účetnictví, a jednak je tím členům Společenství znemožněno seznámit se s hospodařením a ekonomickým stavem Společenství.

Navrhuji proto, aby Shromáždění uložilo Výboru povinnost založit do sbírky listin společenství vlastníků jednotek chybějící účetní závěrky, a pro dobu do budoucna zakládat tyto dokumenty ve lhůtách, stanovených zákonem.

3. Zrušení dokumentu Výboru "Pravidla pro nahlížení do podkladů SVJ"

Na internetových stránkách Společenství je zveřejněný dokument nazvaný Pravidla pro nahlížení do podkladů SVJ, vydaný Výborem Společenství dne 1. června 2019.

Tento dokument omezuje práva člena na uplatnění jeho práva seznamovat se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům spravuje - viz ustanovení § 1179 občanského zákoníku, citované v bodu 1. tohoto návrhu.

Společenství vlastníků ani jeho Výbor nejsou samostatnými ekonomickými jednotkami, které by měly hospodařit samostatně, nezávisle na členech Společenství. Společenství vlastníků hospodaří s majetkem každého svého člena, majetek každého člena spravuje. Proto má každý člen Společenství

neomezené právo seznamovat se s veškerými podklady, které v rámci správy společné věci vzniknou, a toto právo nelze omezovat. Z tohoto vyplývá, že Výbor Společenství není oprávněn rozhodovat o tom, jaké dokumenty má člen Společenství právo vidět a jaké nikoli, rozhodovat o tom, z jakých dokumentů si člen Společenství je oprávněn vyhotovit kopie apod. Protože člen Společenství má právo seznamovat se se všemi dokumenty, nemá oporu ve Stanovách postup, kdy by se měl člen Společenství domlouvat se správcem, jaké podklady si přeje vidět (jestliže člen neví, jaké podklady vznikly v rámci správy společného domu, nemůže si předem vybrat, jaké chce vidět - má právo vidět vše, a je pak na členovi, do jakých dokumentů z předložených nahlédne).

Neexistuje jediný logický ani zákonný důvod, proč by člen Společenství měl být omezován v možnosti vyhotovovat si kopie z listin, týkajících se správy, nebo aby o vyhotovení kopií uzavíral smlouvu, navíc s doložkou mlčenlivosti. Správa společného domu je natolik běžnou, standardní činností, že neexistuje sebemenší logický, natož právní důvod, aby jakékoli smluvní dokumenty mezi Společenstvím a třetími osobami (dodavateli služeb), obsahovaly doložky o mlčenlivosti či byly předmětem obchodního tajemství. Proto ani není důvod, podmiňovat vyhotovení kopií dokumentů o správě uzavření zvláštní smlouvy a zavazování člena mlčenlivostí (navíc za stavu, kdy veškeré závazky ze smluvních vztahů se týkají společného domu, tedy mimo jiné i žádajícího člena). Povinnost mlčenlivosti neobstojí ani ve vztahu k osobním údajům členů Společenství - ve veřejném registru, neomezeně přístupném - v katastru nemovitostí, jsou obsaženy osobní údaje každého vlastníka jednotky v domě, a ze sbírky listin katastru nemovitostí lze ke každému z vlastníků stáhnout 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.

Sjednání mlčenlivosti nahlízejícího člena omezuje člena v možnosti uplatňování svých spoluvlastnických práv ke společnému domu a jeho správě. Pokud má být nahlízející člen zavázán povinností mlčenlivosti ve vztahu k dokumentům, jejichž kopie mu Výbor laskavě dovolil vyhotovit, pak ani nemůže získané dokumenty nechat odborně posoudit např. jiným účetním, znalcem, advokátem apod. a nechat posoudit, zda je dům spravován s péčí řádného hospodáře, ani uplatnit vůči Výboru nároky, pokud by nahlízející člen dospěl k závěru, že dům není spravován s touto péčí (prakticky by ani nemohl informovat ostatní vlastníky jednotek).

Výbor rozhodnutí o umožnění pořízení kopií odůvodňuje článkem 9. odst. 1 písm. f) Stanov. Tento článek však nestanoví ničeho o právu Výboru rozhodovat o tom, jaké dokumenty si může člen Společenství okopírovat či nikoli. Článek 9. Stanov upravuje práva a povinnosti člena Společenství, jak vyplývá z jeho nadpisu. Úvodní text odstavce 1. výslovně zní: "Člen společenství má právo zejména" ... V citovaném písm. f) je pak výslovně uvedeno: "... Nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto dokladů." Citované ustanovení Stanov tak nestanoví omezení člena v možnosti kopírovat si listiny, ani neopravňuje Výbor takové omezení stanovovat.

Není důvod, aby byl žádající člen Společenství nucen v rámci nahlížení do dokumentů navštěvovat sídlo externího účetního, domlouvat si termíny s ním apod., což ve svém důsledku znamená ztížení práva člena Společenství seznat, jak společenství hospodaří. Ve shora citovaném ustanovení občanského zákoníku je stanoveno místo, kde má člen právo nahlédnutí uskutečnit. Tímto místem je osoba odpovědná za správu domu, tj. její sídlo.

Protože je dokument "Pravidla pro nahlížení do podkladů SVJ" v rozporu se Stanovami i v rozporu s opakovaně citovaným ustanovením občanského zákoníku, navrhuji, aby v případě, že je do doby konání shromáždění nezruší Výbor sám, je zrušilo Shromáždění, případně aby rozhodlo, že při realizaci práva člena Společenství nahlížet do dokumentů, týkajících se správy společného domu a hospodaření, se k těmto pravidlům nebude přihlížet.

4. Rozhodování výboru o výši měsíčních záloh na služby podle skutečné spotřeby

Navrhuji, aby Shromáždění uložilo Výboru povinnost sjednat s členem Společenství výši měsíčních záloh na služby podle průměrné spotřeby člena v předcházejícím kalendářním roce.

Odůvodnění:

Vlastník jednotky má dva druhy platebních povinností, z nichž o jedné rozhoduje Shromáždění a o jedné Výbor.

Podle článku 5. odst. 2 písm. f) Stanov rozhoduje Shromáždění o výši příspěvku vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku, včetně pojištění, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky vybírány, a o termínech splatnosti těchto příspěvků. Jedná se o příspěvky na úhrady správy společného domu, nikoli na úhradu služeb spotřebovaných jednotlivými vlastníky.

Podle článku 7. bodu 7. písm. c) Stanov Výbor stanovuje výši měsíčních záloh jednotlivých vlastníků jednotek na úhradu za služby a výši jejich příspěvků na správu domu a pozemku a zajišťuje jejich vyúčtování. Výbor tedy rozhoduje, nebo by rozhodovat měl, o výši měsíčních záloh jednotlivých vlastníků za služby, které spotřebovává vlastník v rámci užívání jednotky (zejména vodné, stočné, teplo, teplá voda).

Současná praxe je taková, že Výbor předloží Shromáždění návrh rozpočtu, ve kterém jsou i zálohy na služby pro celý dům, a schválenou celkovou výši záloh pak rozpočte poměrnou částí na jednotlivé vlastníky. Tento způsob nijak nezohledňuje diferenci ve spotřebě energií mezi jednotlivými vlastníky jednotek. To vede ke stavu, kdy vlastníci jednotky i za stavu, kdy má přeplatky na službách v řádech několika tisíc, po dobu několika roků po sobě, jsou každoročně zvyšovány zálohy.

Úprava stanovování výše záloh za služby ve Stanovách umožňuje, aby Výbor o výši záloh rozhodoval i individuálně, požádá-li o to vlastník jednotky. Navrhuji proto, aby v případě, že vlastník jednotky požádá o úpravu výše záloh, podle průměrné výše za předcházející zúčtovací období, aby Výbor byl povinen o této žádosti rozhodnout a výši záloh upravit, neboť není žádný logický ani právní důvod pro to, aby vlastník jednotky platil na zálohách za služby částky, které násobně převyšují jeho skutečnou spotřebu.

5. Zřízení datové schránky Společenství

Navrhuji, aby Výbor zřídil datovou schránku Společenství, pro zjednodušení komunikace členů s Výborem.

Odůvodnění:

Společenství má na internetových stránkách uvedeno spojení formou elektronické pošty. Elektronická pošta však není průkazný prostředek pro komunikaci v elektronické formě. Pokud tak chce člen Společenství zaslat Společenství písemnost způsobem, který je průkazný, musí tak činit poštou.

Datovou schránku lze zřídit bezplatně, a pokud její uživatel v ní povolí příjem poštovních datových zpráv, lze jejím prostřednictvím komunikovat nejenom s orgány veřejné moci, ale i se soukromými osobami. Proto pokud by mělo Společenství zřízenou datovou schránku, a v ní povolen příjem poštovních datových zpráv, usnadnilo by to komunikaci členů Společenství se Společenstvím, resp. s jeho Výborem.

6. Změna stanov v úpravě svolání Shromáždění

První věta článku 5 bod 4 stanov ruší a nahrazuje větou: "Shromáždění svolává výbor tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka". Odůvodnění - jde o odstranění chyby ve stanovách, neboť § 1207 odst. 1 OZ stanoví, že statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Zákon tedy požaduje konání dalšího shromáždění tak, aby od předchozího shromáždění neuplynul více než jeden rok, tedy více než 12 měsíců.

Žádám, aby Výbor zařadil projednání mých návrhů na projednání na Shromáždění do pozvánky na něj, včetně seznámení členů s odůvodněním mých návrhů.

7. Žádost o vysvětlení

Ve sdělení z e-mailové adresy marek.svehlik@svehlik.cz ze dne 30. 3. 2019 je uvedeno, že Výbor nemůže vyhovět mé žádosti o snížení měsíční zálohy na služby, ale předloží nadcházejícímu shromáždění návrh na možnou změnu předmětného ustanovení stanov tak, aby zohledňovalo skutečnou spotřebu služeb v jednotce, a nechá o dané změně hlasovat. V programu shromáždění SVJ dne 9. 12. 2019 však tento bod nebyl. Žádám zdůvodnění absence tohoto bodu na programu jednání shromáždění.

S pozdravem

JUDr. Eva ~~Y~~áková