

Florentinum, recepce A
Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1, Česká republika
Tel.: +420 255 000 111Titanium Business Complex
Nové sady 996/25, 602 00 Brno, Česká republika
Tel.: +420 545 423 420Centrum Zuckermandel
Žižkova 7803/9, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
Tel.: +421 232 113 900**Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova,
Kovářikova, Praha 5 - Kaskády Barrandov III***k rukám výboru SVJ*

Werichova 1145/33

152 00 Praha 5

Doporučenou poštou s dodejkou

V Praze dne 23. září 2022

OPAKOVANÁ PŘEDŽALOBNÍ VÝZVA – poslední výzva k vydání dokumentů

Vážení členové výboru SVJ,

obracíme se na Vás opakovaně a naposledy v zastoupení klientů: (i) pana Bc. Luboslava Odstrčila a paní Ing. Denisy Odstrčilové, oba bytem Wassermannova 1145/11, 152 00, Praha 5, (ii) paní JUDr. Evy Vlachové, bytem Kovářikova 1145/15, 152 00, Praha 5, (iii) pana Ing. Otakara Sedláčka a paní Jany Sedláčkové, oba bytem Kovářikova 1145/7, 152 00, Praha 5, (iv) pana Ing. Zdeňka Peška a paní Jany Peškové, bytem Werichova 1145/31, 152 00, Praha 5 a (v) pana Ing. Martina Zlesáka a paní Ing. Stanislavy Zlesákové, oba bytem Werichova 1145/23, 152 00, Praha 5 („**Klienti**“), jako členů Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, Praha 5 - Kaskády Barrandov III, IČO: 274 41 881 („**SVJ**“), a to ve věci žádosti Klientů o předložení smluv, účetnictví a dokladů týkajících se správy SVJ („**Dokumenty**“). Dovoluji si Vás informovat o tom, že jsem v rámci advokátní kanceláře HAVEL & PARTNERS **převzal zastupování Klientů jakožto specialista na soudní spory**.

Co se týče **skutkového stavu** vyplývajícího z podkladů a informací od Klientů, pak je Vám jistě známo, že Klienti již takřka 5 let neoficiální i oficiální cestou **opakovaně neúspěšně žádají SVJ**, resp. jeho výbor („**Výbor**“), **o nahlédnutí do Dokumentů**, aby tak realizovali své **zákonem garantované právo** na seznámení se s hospodařením SVJ. Výbor se však z **nepochopitelných důvodů po celou dobu staví ke Klientům velice liknavě, přičemž Dokumenty jim dosud nepřístupnil**.

Dokud se do celé věci v zastoupení Klientů nevložila naše advokátní kancelář, byly **zcela legitimní prosby Klientů** o nahlédnutí do Dokumentů Výborem buď **naprosto nezákonně ignorovány**, anebo byly Klientům do cesty kladeny Výborem **zjevně účelové překážky** (např. v podobě nepřipustného

odkazování se na **nezákonné ustanovení** v interních „Pravidlech pro nahlížení do podkladů SVJ“, podle něhož o zpřístupnění Dokumentů rozhoduje Výbor).

Teprve na základě intervence naší advokátní kanceláře jste začali v rámci Výboru reagovat, kdy se zdálo, že se podaří na Vámi navržený den 29. června 2022 dojednat společnou schůzku za účelem zpřístupnění Dokumentů Klientům („Schůzka“), čímž mohla být záležitost konečně vyřešena. Bohužel jste se však ani v tomto případě **nevyvarovali zjevných obstrukcí**, kdy jste nejprve konání Schůzky **podmiňovali očividně nepřijatelnými podmínkami**, jako zejména požadavkem úhrady peněžitých odměn za konání Schůzky, ačkoli za výkon svých funkcí ve Výboru **již odměnu od SVJ pobíráte**, anebo pořizováním záznamu ze Schůzky. Záměrem těchto podmínek byl přitom jistě pokus Klienty od nahlížení do Dokumentů odradit. Za korunu vši liknavosti však Klienti považují zejména Vaše jednání, kdy jste **zcela ignorovali jejich oprávněnou a pochopitelnou písemnou prosbu o potvrzení termínu rovněž z Vaší strany** poté, co tak Klienti sami učinili, spolu s tím, že **nebudete trvat na nezákonných podmínkách**. Jistě Vám musela být známa skutečnost (anebo jste ji vzhledem k poměrům museli alespoň rozumně předpokládat), že Klienti museli u svých zaměstnavatelů žádat pro účast na Schůzce o dovolenou, resp. že dovolenou nebudou chtít zbytečně čerpat v případě, pokud by neměli kvůli absenci Vašeho potvrzení Schůzky a netrvání na nezákonných podmínkách jistotu, že **se bude Schůzka skutečně konat**. Takovou skutečnost jistě nelze považovat za nedostatek součinnosti z jejich strany. Dokument označený jako „Zápis z jednání – kontrola účetnictví SVJ KBIII ze strany vlastníků“ proto nyní Klienti s politováním musí hodnotit jako **další pokus o nesmyslnou obstrukci**, kdy jste si byli jistě velmi dobře po předchozí korespondenci vědomi, že pro zajištění účasti Klientů **postačovalo termín Schůzky potvrdit i z Vaší strany a netrvat na nezákonných podmínkách**, a že zpřístupněním Dokumentů mohla být záležitost vyřešena. Nesmyslné obstrukce Výboru však v Klientech vzbuzují dojem, že na zpřístupnění Dokumentů **ve skutečnosti Výbor nemá zájem**, resp. že se dokonce snaží nějaké skutečnosti před všemi vlastníky skrývat.

Ohledně **právního hodnocení** připomínáme ust. § 1179 zákona č. 89/2012, občanského zákoníku, v aktuálním znění: „*Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodáří 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, a pořizovat si z nich výpisy, opisy a kopie.*“

Z výše uvedené citace tak **jednoznačně vyplývá nárok Klientů na zpřístupnění Dokumentů**. Ten ani **nesmí být nijak podmiňován**, protože by to znamenalo **omezování jejich zákonného práva**. Vaše dosavadní jednání vůči Klientům tak bylo **zcela zjevně nezákonné**.

Klienti však pozitivně hodnotí alespoň náznak dobré vůle Výboru (nejedná-li se však jen o další obstrukci) vyjádřené ve Vašem dopise ze dne 3. září 2022, v němž zmiňujete ochotu Dokumenty zpřístupnit. Klienti v zájmu dialogu nyní pominou zavádějící informace o tom, že by se veškeré Dokumenty měly nacházet v Klientské sekci na webu www.ppmas.cz, neboť Vám jistě musí být známo, že **tomu tak ve skutečnosti není** (samotná elektronická sekce nadto vznikla na popud vlastníků v SVJ a jejich přání o sdílení některých klíčových dokumentů SVJ, což se však celou dobu děje jen v omezené míře a dokumenty nejsou Výborem příliš aktualizovány). Klienti samozřejmě také nemají jako členové SVJ primárně zájem domáhat se zpřístupnění Dokumentů soudní cestou, a **preferují proto mimosoudní řešení**. Zároveň však Klienti důrazně doplňují, že pokud jim bude Výborem **nadále upíráno jejich zákonné právo na zpřístupnění Dokumentů**, nebudou mít v **důsledku Vašeho jednání** jinou možnost než **podat žalobu**.

Věříme však, že jako řádní hospodáři SVJ máte rovněž zájem na smírném vyřešení celé věci. **Proto Vás touto cestou nyní již naposledy vyzýváme ke zpřístupnění Dokumentů** (vše v necenzurované a neanonymizované podobě), konkrétně:

- účetnictví až do úrovně účetního deníku za (dosud uzavřená) období od 1. 1. 2017 do 16. 9. 2022, zejména deníky, hlavní knihy, interní doklady včetně podkladů k jejich účtování, výkazy zisku a ztrát, rozvahy a přehled o peněžních tocích, přílohy k účetní závěrce; vše v elektronickém formátu, nejlépe MS Excel nebo .csv, včetně obrátové předlohy ke konci každého účetního období, statutární výkazy, přijaté a vydané faktury, detailní přehledy pohledávek a závazků, rozklíčování nákladů na právní služby;
- kopie platných smluv na servis výtahů včetně všech dodatků;
- kopie všech platných smluv týkajících se správy domu SVJ;
- všech revizních zpráv požárního technika za poslední 3 roky;
- všech výpisů z bankovních účtů SVJ za období od 1. 1. 2017 do 16. 9. 2022;

a to **nejpozději do dne 15. října 2022**, a to buď **elektronicky zveřejněním Dokumentů v klientské sekci SVJ na webu www.ppmas.cz**, anebo **zasláním kopií Dokumentů k rukám Klientů** na adresu:

Mgr. Marek Vojáček

HAVEL & PARTNERS, s.r.o., advokátní kancelář

Florentinum, recepce A

Na Florenci 2116//15

110 00 Praha 1

Vzhledem k tomu, že Dokumenty představují klíčové podklady pro chod SVJ, pak jejich **dohledání jistě nebude pro řádně hospodařící Výbor představovat problém** (obzvláště pokud byly Dokumenty již připraveny pro Schůzku) a **nemělo by ani zabrat dlouhou dobu** (resp. lhůta poskytnutá Klienty v této výzvě je **jistě více než dostačující**). Pro zpřístupnění Dokumentů **není ani zapotřebí organizovat schůzku, resp. Klienti nevidí důvod, proč by k tomu neměly postačovat výše uvedené formy**.

Klienti **důrazně upozorňují**, že tato výzva je **posledním projevem jejich dobré vůle a zájmu na smírném řešení věci**, a že **jakékoli další obstrukce již nemohou dále tolerovat**, protože budou připraveni domáhat se výkonu svých nároků **soudní cestou**. Pro vysvětlenou Klienti podotýkají, že **za další netolerovatelné obstrukce dle předchozí věty budou považovat jakékoli jednání Výboru, jež nepovede ke zpřístupnění Dokumentů do stanoveného termínu**.

Tuto výzvu považujte za **předžalobní výzvu k plnění dle ust. § 142a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu**. Upozorňujeme na skutečnost, že v případě soudního řízení může být neúspěšnému účastníkovi uložena též **povinnost k náhradě nákladů řízení**.

Tuto výzvu již považujte za skutečně poslední výzvu před podáním žaloby.

S pozdravem

za Klienty na základě plných mocí


Mgr. Marek Vojáček, advokát

Přílohy: *plné moci*