

Bc. Ľuboslav Odstrčil, Wassermannova 1145/11, 152 00 Praha 5
JUDr. Eva Vlachová, Kováříkova 1145/15, 152 00 Praha 5
Ing. Otakar Sedláček, Kováříkova 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 31. srpna 2022
DOPORUČENĚ

Výbor

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

Věc: Body do programu nejbližšího jednání shromáždění Společenství

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

1. **Schválení jednacího řádu**
2. **Schválení programu**
3. **Volba ověřovatelů zápisu**
4. **Doložení schváleného zápisu z minulého shromáždění (2021)**
5. **Doložení splnění zákonné povinnosti zápisů do obchodního rejstříku (od r. 2019)**
6. **Doložení vypořádání zjištěných závad revize protipožárních zařízení**
7. **Doložení vypořádání zjištěných závad revize výtahů**
8. **Hospodaření za rok 2021 (schválení)**
9. **Hospodaření za rok 2022 (průběžná kontrola)**
10. **Odvolání výboru**
11. **Volba nového výboru**
12. **Volba/ustanovení kontrolního výboru**
13. **Schválení finančního plánu na rok 2023**
14. **Přístup k veškerým dokumentům SVJ způsobem umožňujícím přístup prostředky komunikace na dálku**
15. **Opakované závady výtahů a plán oprav**
16. **Hospodaření s energiemi – nové ceny, fotovoltaika, autorizované nabíjení elektromobilů, vytápění atd.**
17. **Zrušení dokumentu Výboru “Pravidla pro nahlížení do podkladů SVJ”**

Odůvodnění k jednotlivým bodům programu:

K bodům 1, 2, 3 a 13:

Jde o standardní body každého shromáždění SVJ.

K bodu 4:

Zápis z minulého shromáždění vlastníků ze dne 4. 10. 2021 nebyl dosud schválen ověřovateli. Žádáme doložení schváleného zápisu na nejbližším shromáždění SVJ.

K bodu 5:

K dnešnímu dni nejsou doloženy a zapsány v obchodním rejstříku zákonem požadované skutečnosti. SVJ je vystaveno riziku sankcí za nesplnění zákonných povinností.

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 SVJ zveřejněna jen účetní závěrka za rok 2018. Tím je porušován zákon o účetnictví.

K bodu 6:

Žádáme o předložení vypořádání zjištěných závad revizí protipožárních zařízení. V bytovém domě jsou trvale porušovány protipožární předpisy a nejsou zcela funkční veškerá protipožární zařízení. Výbor je o těchto skutečnostech prokazatelně informován. V případě požáru v objektu je ohrožen nejen majetek vlastníků, za který pojišťovna neposkytne pojistné plnění, ale také zdraví a životy obyvatel domu.

K bodu 7:

Žádáme o předložení vypořádání zjištěných závad výtahů v bytovém domě a přijatých opatření k jejich bezproblémovému a bezpečnému provozování.

K bodům 8 a 9:

Žádáme podrobné rozklíčování jednotlivých investic a výdajů za rok 2021 a dosavadních výdajů v roce 2022.

K bodům 10 a 11:

Z důvodu trvalé nekomunikace výboru SVJ a neplnění jeho základních právních povinností navrhujeme hlasování o odvolání všech současných členů výboru SVJ pro dům č.p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, Praha 5 – Kaskády Barrandov III a volbu členů nového výboru. Nejpodstatnější skutečnosti, svědčící o nekomunikativnosti a nečinnosti výboru, jsou doloženy na webových stránkách www.kbiilepe.cz. Výbor trvale ignoruje oprávněné požadavky členů SVJ a nereaguje ani na dokumenty, které jsou mu zasílány prostřednictvím našeho právního zástupce – advokátní kanceláře. V podrobnostech odkazujeme z důvodu rozsahu právní argumentace na naše webové stránky - www.kbiilepe.cz.

K bodu 12:

Z důvodu zajištění transparentního hospodaření a nakládání výboru s naším majetkem navrhuje, aby shromáždění SVJ rozhodlo v souladu s čl. 4.13 stanov SVJ o zřízení kontrolní komise.

K bodu 14:

Navrhujeme, aby shromáždění SVJ uložilo výboru povinnost zajistit vytvoření zabezpečené sekce na internetových stránkách SVJ www.kbiii.cz, která bude přístupná jen pro vlastníky jednotek, ve které způsobem umožňujícím dálkový přístup zveřejní dokumenty, týkající se hospodaření SVJ, nejméně v tomto rozsahu:

- a) elektronické kopie veškerých smluv, uzavřených ve věcech správy společného domu, a to smluv jak aktuálně platných a účinných, tak i smluv, kterým platnost a/nebo účinnost skončila (zejména smlouvy o dodávkách služeb pro dům, o správě nemovitosti, o poskytování právních služeb pro SVJ, o poskytování služeb vedení účetnictví SVJ a další),
- b) výpisů z bankovního účtu či účtů SVJ,
- c) účetních závěrek SVJ,
- d) přijatých faktur,
- e) elektronického účetnictví až do úrovně účetního deníku, vše v elektronickém formátu MS Excel nebo .csv, včetně: obrátové předvahy ke konci každého hospodářského roku, statutární výkazy, detailní přehledy pohledávek a závazků, rozklíčování nákladů na právní služby,
- f) veškeré revizní zprávy požárního technika,

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

Cílem je umožnit členům SVJ neomezený přístup ke všem dokumentům týkajícím se hospodaření SVJ v elektronické podobě vhodné pro další analytické zpracování, které ve všech ohledech umožní průběžně revidovat transparentnost vedení těchto evidencí a informací v nich obsažených.

Na základě písemné žádosti člena SVJ 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 3 měsíců** ode dne konání shromáždění SVJ, na kterém bude tento úkol pro výbor přijat.

Opakovaně zdůrazňujeme, že každý vlastník jednotky 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 nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů. Obvyklou praxí ve smluvních vztazích je vyhotovování dokumentů v elektronické formě. Účetnictví bývá vedeno též v elektronické formě a účetní programy umožňují provádění výstupů do xls/csv/pdf dokumentů, výpisy z bankovních účtů lze stáhnout z internetového bankovníctví do xls/csv/pdf formy, tedy způsobem, který nezatíží správu domu, lze ukládat dokumenty týkající se správy domu tak, aby k nim měl každý člen společenství kdykoli přístup. Je nepřijatelné, aby se vlastníci museli svých základních práv domáhat právní, případně soudní cestou.

K bodu 15:

Žádáme o vyjádření výboru k opakovaným závadám výtahů, délce doby jejich odstranění a k plánu oprav či výměn těchto výtahů.

K bodu 16:

Žádáme výbor o prezentaci plánu hospodaření s energiemi s ohledem na vývoj cen veškerých energií, fixací jejich cen, poptávek neekonomičtějších řešení, alternativy ve vytápění, fotovoltaice či autorizované nabíjení elektromobilů a další aktuální problémy SVJ.

K bodu 17:

Žádáme o zrušení dokumentu výboru "Pravidla pro nahlížení do podkladů SVJ", který je v rozporu s ustanovením § 1179 občanského zákoníku.

SVJ hospodaří s majetkem každého svého člena, proto má každý člen SVJ zákonem garantované neomezené právo seznamovat se s veškerými podklady, které v rámci správy společné věci vzniknou. Toto právo nelze omezovat. Výbor SVJ není oprávněn rozhodovat o tom, jaké dokumenty má člen SVJ právo vidět a jaké nikoli, či z jakých dokumentů si je oprávněn vyhotovit kopie apod. Člen SVJ má právo seznamovat se se **všemi dokumenty**. Nemá oporu v právním řádu, ani ve Stanovách postup, kdy by se měl člen SVJ domlouvat, 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).

Správa společného domu je natolik běžnou činností, že neexistuje právní důvod, aby jakékoli smluvní dokumenty mezi SVJ a třetími osobami (dodavateli služeb), obsahovaly doložky o mlčenlivosti či byly předmětem obchodního tajemství. Výbor nesmí podmiňovat vyhotovení kopií dokumentů o správě uzavřením zvláštní smlouvy a zavazováním člena mlčenlivostí (navíc za stavu, kdy veškeré závazky se týkají společného domu, tedy i žádajícího člena), případně povinností strpět pořizování zvukového a obrazového záznamu z nahlížení výborem, či podmínku úhrady jakékoli peněžní částky za účast člena Výboru na nahlížení do dokumentů.

Podrobný právní rozbor tohoto dokumentu doručili v minulosti výboru jak někteří spoluvlastníci, tak i opakovaně advokátní kancelář, jejíž cestou se domáháme zpřístupnění dokumentů.

Žádáme výbor, aby zařadil projednání našich návrhů na nejbližší shromáždění SVJ do pozvánky na něj, včetně seznámení členů s odůvodněním našich návrhů.

S pozdravem za všechny v záhlaví uvedení spoluvlastníky

Bc. Ľuboslav Odstrčil