

**From:** Milan Šorm <ing@milansorm.cz>

**Sent:** Saturday, March 11, 2023 8:41 PM

**To:** kontrolní komise SVJD Štouračova 17,19,21 <kontrola21@email.cz>

**Subject:** SVJD Štouračova 17,19,21 - stížnost na jednání výboru (společné části domu)

Dobrý den,

chápeme, že „kontrolní komise se účastní výborových schůzí v roli pozorovatele“ a že „nemá hlasovací právo a nezasahuje do obsahu zápisu z výborové schůze“. Ovšem stejně tak by mohla KK chápat, že v zápise uvedená věta „schůze byla ukončena jednomyslným schválením uvedeného zápisu“ je zavádějící a může navodit dojem, že s obsahem zápisu souhlasí i přítomní členové KK, což nemusí být vždy pravda.

Myslíme si, že pro všechny (výbor, komisi i členy SVJ) by bylo vhodnější doplnit uvedenou větu např. takto „schůze byla ukončena jednomyslným schválením uvedeného zápisu **přítomnými členy výboru**“.

K otázce omezování práva členů společenství užívat společné části domu jsme nuceni zopakovat z naší stížnosti, že podle zákona má vlastník jednotky **právo užívat společné části domu**, kam nařízení vlády řadí i vchody a chodby domu. Pokud výbor ve svém zápise tvrdí, že **neoprávněně** vstupujeme do vchodu č. 17, tak tímto zákazem vstupu jednoznačně omezuje naše výše uvedené právo (některé společné části domu takto označuje za nám nepřístupné). Komise ve své odpovědi nesouhlasí s naším tvrzením o pokusech výboru o omezování práva členů společenství užívat společné části domu, respektuje tedy stanovisko výboru o našem neoprávněném vstupu. Relevantní důvody (zákon, vyhláška), pro které nám tak výbor i komise zakazují vstupovat do vchodu č. 17 (tedy užívat společné části domu), ale komise neuvádí. My jsme své oprávnění ke vstupu do libovolného vchodu našeho domu ve své stížnosti zdůvodnili citacemi zákona a nařízení vlády, nechť tak učiní i kontrolní komise a  **vysvětlí, proč s naším tvrzením nesouhlasí?**

K odpovědi komise o **vydání jejího stanoviska k neoprávněnému pronajímání nebytového prostoru výborem** můžeme pouze dodat, že podrobný popis, kdy a kde o pronájmu výbor informoval, je uveden na <https://www.stouracova.cz/2021/hadi-v-panelaku-vyhodny-pronajem/>. Podle nás nemůže být „*právně v pořádku*“ nájemní smlouva, kde pronajímatel (zde **výbor SVJ**) **není k jejímu uzavření oprávněn** (to jsou pouze spoluvlastníci nebo jejich zplnomocněný zástupce). Nejde totiž o společnou část domu, takže její pronájem nelze schvalovat na shromáždění!

Závěrem ještě chceme poznamenat, že pokud komise nedokáže sama interpretovat námi uvedené odstavce zákonů či vyhlášek, je podle nás zbytečné obracet se na „*právníka SVJ*“. To jsou další vyhozené peníze členů! Možná by se členové KK mohli obtěžovat sami a zajít na SBD Průkopník, kde má naše SVJ **právní poradenství** zahrnuté v ceně za správu domu. Nechápeme, proč chce komise po výboru právní posudek našeho tvrzení o omezování členských práv, když už sama má v této věci jasno (s naším tvrzením přece nesouhlasí). Nemělo by to být právě naopak – nejprve odborný posudek (když už to nedokážu posoudit sám) a teprve potom dělat závěry?

Mimochodem – stanovy SVJ v odstavcích o kontrolní komisi, nepoužívají spojení „*doporučuje výboru*“, ale „*vyžaduje od výboru*“. Možná by tak naše komise lépe ukázala svou nezávislost na výboru 😊

Ohledně „zanedbaného záhonu před domem“ není potřeba organizovat žádnou anketu. To řešil výbor už na podzim 2015, kdy po zjištění, že se o květinové předzahrádky nikdo z členů nechce starat, tvrdil, že je nechá zatrávnit. Místo toho v dalších letech zbytečně vynakládal další prostředky na jejich údržbu (viz <https://www.stouracova.cz/2021/komentar-k-zapisu-vyboru-plan-oprav/>). Jejich „zrušení“ asi také nebude zadarmo (zejména likvidace těch obrubníků).

Obdobné námi placené úpravy cizích pozemků (tentokrát za domem) byly předmětem naší stížnosti kontrolní komisi ze dne 7. 11. 2021.

Vše už mělo být dávno předáno k údržbě majiteli pozemku, tedy městu.

PS.

Myslíme si, že už kvůli srozumitelnosti vůči členům společenství by komise měla své odpovědi na naše stížnosti, které zveřejňuje na nástěnkách domu, doplnit i o text této stížnosti. Jinak pochybujeme, že někdo z obyvatel domu může chápat, o co se v takovýchto zápisech KK jedná. Zase to budeme muset členům objasňovat na našich webových stránkách.

A na úplný závěr jeden konstruktivní návrh. Proč kontrolní komise „doporučuje výboru, aby jí poskytl zápis ze shromáždění SVJ, kde byl pronájem zmíněných prostor projednán“? Neměla by KK pro svou práci mít u sebe kopie všech zápisů? To ty 3 výtisky z nástěnek výbor vždy vyhodí? Nemohl by jeden z nich poskytnout komisi?

Ing. Milan Šorm a Mgr. Hana Šormová  
spoluvlastníci bytu 912/19  
Štouračova 19, Brno