

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,
v souladu se stanovami SVJ (část III čl. 5 odst. 1) se obracíme na kontrolní komisi se svou stížností na jednání výboru.

Ve svém zápise ze schůze výboru dne 21. 2. 2023 výbor tvrdí, že „*M. Šorm st. s chotí neoprávněně vstupují do prostor domu Štouračova 17, kde následně znečišťují informační nástěnky*“, a dále upozorňuje, že „*je zde podezření na přečin porušování domovní svobody*“.

„*Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci*“ (§ 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Podle téhož zákona má vlastník jednotky **právo užívat společné části domu** (§ 1175). Vyhláška č. 366/2013 Sb. mezi společné části domu řadí kromě jiného i „*vchody a vstupní dveře do domu, schodiště, chodby*“ (§ 5). Obdobná ustanovení obsahují i stanovy SVJ (část II čl. 5 odst. 1e).

Žádné ustanovení zákona nebo stanov SVJ neomezuje právo vlastníků umožnit přístup do domu nebo svého bytu, komu uznají za vhodné. Tyto osoby jsou pouze povinny dodržovat pravidla pro správu domu a užívání společných částí stejně jako samotní vlastníci (§ 1176 zákona, příp. část II čl. 5 odst. 3g stanov SVJ).

„*Přečin porušování domovní svobody*“ (§ 178 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník) se týká neoprávněného vniknutí do obydlí jiného. I laikovi je zřejmé, že obydlí v případě bytového domu představuje bytová jednotka, tj. „*byt jako prostorově oddělená část domu*“ (viz citace zákona výše), nikoliv společné části domu (chodby apod.). Do těch má oprávněný přístup nejen každý vlastník bytu z titulu vlastnictví své jednotky (bytu), ale i každý, komu kterýkoli vlastník bytu „*umožnil přístup do domu*“ (§ 1176 zákona) – vždy pak za výše uvedených podmínek.

Obviňovat vlastníka, že neoprávněně vstupuje do společných prostor domu, kde bydlí, je tedy **naprosto absurdní!**

Vlastníci bytů ze VŠECH vchodů našeho domu smí rozhodnout, zda náš dům zadluží (tedy i vlastníky, kteří s tím nesouhlasí), a my nesmíme vstoupit do sousedního vchodu, abychom jim mohli prostřednictvím nástěnky sdělit své stanovisko? No, kde to jsme?!

To si výbor myslí, že ti, kteří nás dnes pouštějí do vedlejšího vchodu našeho domu, nás po přečtení takovýchto blábolů výboru pouštět přestanou? Řemeslníky, dovozce nákupů, návštěvy apod. pustím, manžele Šormovi, kteří v domě přes 40 let žijí, ale ne?!

Tomu výbor věří? Nejspíše jen doufá, že je tímto nějak zastraší.

Výborem avizovanou **výměnu zámků** pokládáme za další zbytečné plýtvání prostředky členů SVJ, které nemá na náš přístup do domu žádný vliv.

1. Žádáme kontrolní komisi, aby **vyzvala výbor k opravě tvrzení, která jsou uvedena v zápise výboru v souvislosti s naším tzv. „neoprávněným vstupem do prostor domu Štouračova 17“**.

Dva členové kontrolní komise byli přítomni na uvedené schůzi výboru. V zápise je uvedeno, že schůze byla ukončena jednomyslným schválením uvedeného zápisu. Jak je možné, že přítomní členové KK mohli souhlasit s tak evidentním porušením zákona i stanov ohledně práv členů SVJ, které uvedený zápis obsahuje?

Jak si asi „důkladně pročetli aktuální Stanovy SVJ i Domovní řád jako nutné podklady pro práci KK“ (viz zápis z ustavující schůze KK 11. 7. 2022)?

2. Žádáme kontrolní komisi o **vydání jejího stanoviska k pokusům výboru o omezování práva členů společenství užívat společné části domu.**

Výbor se (zatím jen slovně) pokouší omezit naše právo užívat společné části domu. Přitom sám ale **neoprávněně nakládá s nebytovými prostory domu**, které využívá předseda výboru pro chov hadů.

Výbor SVJ nikdy členy neinformoval kdo, za jakým účelem a za jakých podmínek si nebytový prostor pronajal. Navíc výbor neměl a nemá žádné oprávnění pronajímat tento nebytový prostor. Jde totiž o nebytovou jednotku ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek (v katastru nemovitostí vedena pod číslem 911/25), nikoliv o společnou část domu. V daném případě je nutné použít postup rozhodování spoluvlastníků podle §1128 o podílovém spoluvlastnictví (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). **Uzavírat smlouvu o pronájmu tedy nemůže výbor, protože to není společná část domu!**

3. Žádáme kontrolní komisi o **vydání jejího stanoviska k neoprávněnému pronajímání nebytového prostoru výborem.**

Dnes nám výbor zakazuje chodit do sousedních vchodů našeho domu. Přitom některé společné části domu jsou přístupny pouze z jiných vchodů (např. kočárkárny, kolárna či sušárna ve vchodu 19 nebo ve vchodu 21). Jaké další společné prostory zakáže členům společenství používat zítra?

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