

Vážení spoluvlastníci, předkládám na tomto shromáždění dne 18.4.2023 dle čl. 4 odst. 1 písm. d) k projednání návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství

1. Děkuji jménem spolku Zelené Roztyly výboru za částku 10.000 Kč na advokáta v kauze Ovčárna, kdy bude muset spolek Zelené Roztyly v případě, že magistrát rozhodne o přestavbě stávajících garáží na 10ti podlažní dům podat žalobu proti této výstavbě a uhradit advokáta, který bude zastupovat všechny občany a SVJ, kteří už podali připomínky a námítky proti výstavbě na stavební úřad magistrátu (zde už nás zastupuje advokát). Další občané, vlastníci a SVJ se mohou přihlásit i jako žalující strana (u mne), budou připsáni k seznamu žalobců. Kdokoli může dobrovolně přispět na advokáta, který bude po rozhodnutí o výstavbě magistrátu s největší pravděpodobností potřeba. Vzhledem k tomu, že se jedná o spojené územní a stavební řízení, po rozhodnutí stavebního úřadu magistrátu začne, pokud nepodáme žalobu, okamžitě výstavba.
2. Dlouhodobě nefunkční světla v průchozích chodbách, zejména 8.patru mezi 2101-2102, písemně urgováno mejlemna bd21@email.cz, byla ústní odpověď p. Zátvrského, že musí dojít k rekonstrukci elektřiny, po písemné urgenci byla rozbitá žárovka v boční chodbě v 8.p. 2101 vyměněna a v 8.NP a svítí nepřetržitě místo šetřícího režimu, ostatní světla svítí jen občas, s tím, že sdělil, že je v plánu oprav na rok 2023 elektřina ve spol. prostorách, tento bod na dnešním shromáždění chybí, mám dotaz na výbor – proč není v plánu rekonstrukce elektřiny v roce 2023? Prosím o vyjádření výbor:
3. Nepořádek ve 4. a 8.p. ve společných prostorách, kam lidé odkládají nepotřebné věci lze řešit pokutou pouze v případě, že pokuta je uvedena ve stanovách. Za tyto věci je odpovědný výbor, jsou porušovány požární předpisy a cituji: „„Za volné únikové cesty odpovídá provozovatel objektu. V první fázi musí podat stížnost nebo upozornit provozovatele objektu, aby byly únikové cesty volně přístupné,“ upozorňuje mluvčí hasičů.“
Apeluji proto všechny vlastníky, aby tyto věci neodkládali ve spol. prostorách, nesmí tam být nic ani kvůli požárním předpisům, můžeme obdržet pokutu až do výše 25.000 Kč, z důvodu požárních předpisů nesmí být žádné věci ani u dveří bytu, dle mých zjištění, v jiných domech se skutečně ve společných prostorách nic nenachází. Dokonce ani rohožky. Na zdi je nutné nalepit cedule: Zákaz odkládání čehokoli. Tento zákaz je uveden v čl. 6 odst. 4 stanov a v čl. 6. odst. 2 je stanoveno, že člen společenství je povinen udržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech. Za své nájemníky odpovídají vlastníci bytů.
Návrh jak ušetřit za objednání kontejneru: Výbor okamžitě vyvěsí na nástěnky info s výzvou k odstranění věcí ve společných chodbách s tím, že pokud nebudou do 23.4.2023 odklizeny, jsou považovány za ničí a všechny vlastníky, zejména muže vyzývám, ať 23.4.2023 se večer po 18.hodině sejdou ve 4. a 8. patrech a vše odnese na roh Hrudičkovy ulice ke stanovišti tříděného odpadu (u hotelu Globus), kam MČ 24.4.2023 v 15 hodin přiveze kontejner (jenom jeden a bude umístěn do naplnění). Prosím dobrovolníky, ať tuto info připomenou velkými cedulemi na vchodové dveře a výtahy. A Vás všechny prosím, ať se této brigády zúčastníte. Tím ušetříme našemu SVJ částku za objednání placeného kontejneru a odnos těchto věcí placenou firmou. Apeluji, kontrolujeme se navzájem!!
4. Nákup nových laviček (info od JMM obdobné lavičky stojí 5.-6.000 Kč), výborem zamítnuto, musíme šetřit, žádám alespoň o výměnu jednoho prkna u předního vchodu 2101, z důvodu úspor se táži, zda někdo z Vás není schopen uříznout prkno a zajistit ho zdarma. 2 nové lavičky zajistila pí Poslušná zdarma u květinové zahrádky za domem 2100-01.
5. Úklid v okolí domu – důvody – povinnost udržovat pořádek na pozemku v našem vlastnictví (včetně zeleně v okolí domu) a zejména u pronajmutých 3 popelnic. Návrh na pravidelný úklid

fi JMM (2x měsíčně 1600 nebo 4x měsíčně 2.000 – hradí naproti) výbor odmítl, příliš drahé. Vzhledem k velkému nepořádku jsem zajistila úklid zdarma v měsíci březnu. Výbor sdělil, že úklid všemi vlastníky bude v dubnu 2023. Úklid musí být pravidelný, zejména v okolí popelnic. Jeden z návrhů je, že úklid budou po celý týden provádět vždy cca 2 vlastníci (což pokryje kalendářní rok). Prosím o další návrhy:

6. Návrh - v rámci úspor objednat odborný časopis, měsíčník SVJ AKTUÁLNĚ za 200 Kč měsíčně s dotazy SVJ a odbornými odpověďmi právníků s odkazy na platnou legislativu a zrušit platbu Svazu českých a moravských družstev ve výši cca 11.760 Kč (v rozpočtu SVJ není uvedeno, zřejmě hradilo ještě BD). Cituji: „SČMBD je zájmovým sdružením BD a SVJ s působností po ČR, zastupuje členská družstva v jednáních s vládou ČR, parlamentem a dalšími státními orgány, je členem mezinárodních družstevních organizací a udržuje styky se zahraničními institucemi podobného typu.“ Nejedná se o odborný právní orgán.
7. V případě dlouhodobé a opakující se nefunkčnosti údržby domu po dobu delší než 3 měsíce počínaje od 1.5.2023 (písemně nahlášené závady do schránky SVJ nebo mejlem na adresu výboru bd21@) zvolit výběrovým řízením na shromáždění novou správní firmu, která bude zajišťovat řádné fungování domu – výběrové řízení na návrhy vlastníků. Prosím o vyjádření a pokud budete souhlasit, žádám min. ¼ vlastníků, aby na místě žádali o svolání shromáždění s tímto bodem, můžete o tomto hlasovat:
8. Prosím výbor o doplnění všech zápisů ze shromáždění a výborů od začátku vzniku SVJ = povinnost společných orgánů (shromáždění a výboru) dle čl. 9 odst. 12) stanov s právem na vydání kopie zápisu.
9. Prosím o vhození do schránek všem vlastníků podrobného přehledu o hospodaření s uvedením **všech položek** od správní firmy SH správa, které od 1.1.2022 do 31.12.2022 (rozklad) uhradilo a obdrželo SVJ, tzn. přehled veškerých příjmů a výdajů. Aby si mohli vlastníci udělat řádnou představu o hospodaření SVJ a předchozího BD, prosím o tento přehled i od BD. Teprve poté je možné řádně hlasovat o bodu 3 uvedeného na pozvánce na shromáždění 18.dubna 2023 (převedení výnosu z pronájmu nebytových prostor do FO). Prosím o Vaše vyjádření k této žádosti.:"
10. Prosím o sdělení výboru, jaký je očekávaný příjem SVJ za rok 2023. Část příjmů – např. z pronájmů střechy a nebytových prostor obdrželo BD. Vlastníci proto nemají přehled o příjmech v roce 2023. Prosím nyní o přibližnou odpověď, ať si vlastníci udělají obrázek o možnosti našeho hospodaření. A následně o písemný přehled hospodaření BD za všechny roky předešlé, který je třeba vyvěsit na nástěnkách a na webu SVJ. Prosím o odpověď výbor.
11. Žádám o sdělení, na základě jakého rozhodnutí probíhá od ledna 2023 platba záloh na služba rozúčtování cen služeb na jednotky, když doposud nedošlo k žádnému rozhodnutí pro rok 2023. Dle čl. 7 odst. 1) stanov rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíceledna kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.
12. Prosím výbor jako výkonný orgán, aby písemně na webu a nástěnkách pravidelně informoval vlastníky o všech činnostech, které provádí s výjimkou úkonů, týkajících se jednotlivých vlastníků a jejich nájemníků. Je to jeho povinnost dle článku 9 odst. 12 stanov.
13. Prosím výbor o předložení přebíracího protokolu všem zájemcům při kolaudaci střechy předjeím podpisem. Jednalo se o drahou opravu a vše musí být v pořádku. Výbor tuto info, s předstihem vyvěsí na vývěskách.
14. Dotaz na výbor: Dotaz došlo k reklamaci u firmy, která sítě proti holubům nekvalitně instalovala? A bude reklamační provedena tak, aby vlastníci nehradili sítě znovu? Prosím o vyjádření výbor:

15. Vzhledem k mnohahodinové závadě na el. a nefunkční elektřině v polovině domu v březnu (údajně závada na svorkovnici v 10.patře – prosím o vyjádření k této závadě) a ať výbornawebu a písemně na nástěnkách a sdělí, jak dopadla poslední kontrola elektřiny, kdy byla provedena, jak často jsou povinné tyto opravy, jaký je stav kontrol všech zařízení domě, např. požární kontrola atd. Prosím o vyjádření, pokud ne přímo na shromáždění, tak písemně do 14 dnů na webu SVJ a na nástěnkách. Současně s tímto navrhuji ať jsou uveřejněny všechny potřebné kontroly v domě, kdy byly provedeny a jak často mají být provedeny. Prosím o vyjádření:
16. Prosím o vyjádření k předním domovním dveřím vchod 2101, které neustále vržou a byly dle sousedů opakovaně reklamovány u p. Zátvrského. Lze je ještě reklamovat?
17. Návrh – konat schůze společenství dříve než v 19.15 hodin, nejpozději od 18.30, lidé odcházejí před ukončením. Prosím o vyjádření:
18. Vlastník Aneta Mršínová, která mě dnes zmocnila na tomto shromáždění k zastupování, se nastěhovala před 4 lety, žádá papírové stanovy, neboť je od předchozího vlastnikaneobdržela.
19. Nájemce obchůdku ve vchodě 2100 bude provádět pravidelný úklid po svých zákaznících v okolí vchodu 2100 a o této povinnosti sním bude podepsán dodatek smlouvy. Prosím o vyjádření:
20. Domovní řád výbor vyvěsí v souladu s čl. 6 odst. 1 stanov na nástěnkách v domě.

Na závěr:

Apeluji na vlastníky, aby své **dotazy, připomínky a stížnosti řešili pouze písemně** a to vhozením žádosti do schránky SVJ nebo zasláním mejlu na adresu SVJ s tím, že odpověď týkající se všech vlastníků bude nejpozději za 15 dní vyvěšena webu a nástěnkách. Jedině takto bude SVJ řádně fungovat.

Žádám výbor, aby tyto dotazy vyvěsil na nástěnkách domu. Odpovědi k těm dotazům, které budou vyřešeny na shromáždění, doplním dle zápisu.

Děkujivšem za pozornost.

Dotazy sepsala v březnu a dubnu 2023

JUDr. Alena Čápková, alena.capova@volny.cz, tel. 606 83 52 52, 2101

Převzala 18.4.2023

Alena Hochmannová, předsedkyně SV Hrudičkova 2100, 2101, 2102

JUDr. Alena Čápková

Hrudičkova 2101

Praha 4

Vážená paní Čápková, výbor SVJ Hrudičkova 2100, 2101, 2102 od Vás obdržel v posledních týdnech několik dopisů s dotazy, které Vám byly zodpovězeny. Přesto se Vaše dotazy stále opakují.

Pokud budete potřebovat jakékoli informace o chodu SVJ či diskutovat o Vámi navržených tématech, využijte k tomu úřední hodiny, které jsou v kanceláři SVJ každé první úterý v měsíci od 19 do 20 hodin. Pokud potřebujete si s sebou vzít kolegu odborníka či právníka, samozřejmě můžete. Zde můžete také nahlédnout do smluv uzavřených společenstvím vlastníků. Je vhodné, abyste se předem ohlásila a specifikovala smlouvy, do kterých chcete nahlédnout. Po takové dohodě může jednání proběhnout i mimo úřední hodiny, aby jednání nenarušovali další příchozí vlastníci řešící si své věci. Tento postup je uveden v čl. 4 odst. 1 písm. e) Stanov SVJ, které byly všem vlastníkům předány po založení SVJ a pro nové vlastníky jsou zveřejněny na webových stránkách www.hrudickova.cz v sekci Dokumenty SVJ. Hlavní témata, která Vás zajímají, byla probrána na nedávném shromáždění vlastníků konaném dne 18.4.2023, nebylo sice usnášeníschopné, ale všichni vlastníci měli možnost zapojit se do diskuze. Zápis je zveřejněn na webových stránkách SVJ www.hrudickova.cz v sekci Zápisy ze shromáždění vlastníků. Zde jste výboru předala několikastránkový dopis, na některé body bylo odpovězeno přímo na schůzi, další odpovědi Vám byly zaslány e-mailem, viz. e-mailová korespondence na bd21@email.cz. Bohužel tato korespondence s Vámi je velmi nepřehledná, neboť skáčete od jednoho tématu k druhému a požadavky prokládáte osobními útoky. Možnost návštěvy kanceláře SVJ nevyužíváte (1 návštěva před dvěma měsíci, kdy vše proběhlo bez jakéhokoli problému). Pokud budete chtít nahlédnout do účetnictví SVJ, kontaktujte správní firmu SH správa se sídlem Struhařovská 2942/2, Praha 4 – Spořilov, tel. 721190645, e-mail shsprava@seznam.cz. Zde je potřeba se předem objednat a upřesnit, které podklady k nahlédnutí potřebujete. Není možné se na firmu obrátit a říci, že chcete vše o SVJ a ještě k tomu zaslat e-mailem, viz. Vaše žádost DotazSH správa ze dne 3.5.2023. Drobné věci jako jsou evidenční listy pro jednotlivé byty či dílčí faktury lze posílat e-mailem, ne však kompletní účetnictví za rok 2022 po jednotlivých položkách, jak požadujete Vy.

Dne 5.5.2023 sepsala za výbor SVJ Bartošková Kateřina.

Výbor SVJ Hrudičkova 2100,2101,2102

Hrudičkova 2101

Praha 4

V Praze dne 15.6.2023

Věc: Nezodpovězené dotazy na Shromáždění SVJ dne 18.4.2023 a dopis z 5.5.2023 pí Bartoškové

Dopisem ze dne 5.5.2023 podepsaném členkou výboru Ing. K. Bartoškovou mi bylo sděleno, že na moje dotazy a podněty bylo již vše zodpovězeno na neusnášeníšchopném shromáždění dne 18.4.2023, což se nezakládá na pravdě.

Živelné diskusní fórum nemá žádnou právní legitimitu, moje dotazy a podněty zde nebyly projednány a proto požaduji, aby výbor písemně uvedl, jak tyto konkrétní dotazy a podněty byly projednány výborem, jejich následné řešení a vyjádření ke všem bodům, dosud je neznám. Dotazy jsou konkrétní, týkají se hospodaření a chodu SVJ. Neopakují se.

Žádám již opakovaně o vyřízení 19 bodů, nyní již jen písemnou formou (doložitelnost). Bod 1. poskytnutí částky 10.000 Kč na právníka ohledně stavby Ovčárna je mé poděkování. Vaše písemné odpovědi zašlete do 10.9.2023.

Děkuji.

S pozdravem

JUDr. Alena Čápková

Výbor SVJ Hrudičkova 2100, 2101,2102

Hrudičkova 2101

148 00 Praha 4

V Praze dne 15.6.2023

Vážený výbore,

Řádně fungující statutární orgán se řídí platnými zákony i s jejich novelizovanými úpravami, dodržuje platné stanovy, uzavřené v souladu s platnými zákony a jedná s péčí řádného hospodáře, ale také nemá potřebu omezovat práva vlastníků (viz email. korespondence s pí Hochmannovou), mohu vše doložit.

Vlastníci mají ze zákona právo na veškeré potřebné informace, fundované a pravdivé odpovědi na vznesené dotazy a především relevantní podklady, podle kterých se vlastníci rozhodují a následně hlasují na shromáždění.

Argumentace pí Hochmannové, že přidělávám práci správní firmě (SH správa) a navíc s argumentem paní předsedkyně cituji: že to zaplatí všichni vlastníci (?!), je nepravdivý a neakceptovatelný.

Jednám pouze v souladu s platnými zákony, které by měli členové výboru znát a především je dodržovat.

Každý zodpovědný vlastník by se měl aktivně zajímat o to, jak se hospodaří s jeho majetkem.

Transparentnost, relevantní informace o hospodaření, výdajích, ale i veškerých příjmech SVJ, průběžné informace o fungování SVJ by měly být nepsaným pravidlem pro dobré fungování SVJ a v neposlední řadě i korektních vztahů mezi členy společenství a výborem.

Bohužel realita je v našem společenství zcela jiná. Jestliže předsedkyně výboru přikazuje správní firmě, aby s vlastníkem jednala pouze s jejím svolením, zakázala např. zaslat účetní knihy, příkazní smlouvu atd v pdf formátu a trvá pouze na nahlížení a to ještě jen s jejím souhlasem, mohu se oprávněně domnívat, že účelem tohoto jednání je snaha pouze ztížit vlastníkovu kontrolu hospodaření a také v neposlední řadě i zakrýt nedostatky v hospodaření?! Nejedná se o dokumenty, které obsahují utajované informace. Navíc pouze pro kontrolu vlastníkovu a s vědomím i s ohledem k zákonu GDPR.

Výbor musí dbát na přesné určení povinností správce a povinností výboru v optimální návaznosti a bez duplicitních činností a to dle PŘÍKAZNÍ SMLOUVY. Žádám proto o zaslání příkazní smlouvy formou pdf (po případném zakrytí utajovaných údajů). Současně formou pdf požaduji zaslat schválenou uzávěrku a hospodaření za rok 2022 a táž se, kdy bude schválen PLÁN hospodaření na rok 2023.

Základní nutností ve vztahu výboru ke správci je nastavení oběhu účetních dokladů mezi výborem a správcem. Jde o určení kdo jako první od dodavatelů obdrží faktury za služby a práce, kdo potvrdí jejich správnost, kdo a komu vystaví pokyn k jejich proplacení, kde budou faktury uloženy atd.

Výbor, který nutí vlastníka pouze nahlížet do účetních knih (kontrola vyžaduje podrobné prostudování), místo toho, aby mu byly zaslány v pdf pro vlastní potřebu, nemá podle nového právního výkladu v současné době žádné logické opodstatnění a výbor tímto jednáním vlastníkovi pouze ztěžuje kontrolu, jak je hospodařeno s jeho majetkem.

Nejen v mém zájmu je, aby měl vlastník možnost pořídit si fotodokumentaci na vlastní náklady nepoškozenou technikou a pro vlastní potřebu bez obstrukcí výboru a nejen pouze nahlédnout do dokumentů SVJ, ale získat fotodokumentaci nepoškozující technikou a pro vlastní potřebu, vše s přihlédnutím k zákonu o GDPR. Informace lze v souladu se zákonem poskytnout jakoukoli formou a nejenom pouhým nahlížením.

Účetní knihy žádné osobní údaje neobsahují, proto je možné do nich nejen nahlížet, ale výboru nic nebrání v tom, aby mohly být zaslány v pdf formátu vlastníkovi k jejich kontrole. Kontrola účetních dokladů je ale především povinností výboru.

Vlastníci mají ze zákona právo na veškeré potřebné informace, fundované a pravdivé odpovědi na vznesené dotazy a především relevantní podklady, podle kterých se vlastníci rozhodují a následně hlasují na shromáždění.

Odkazuji mj. na §§ 1179, 1189 a 1190 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění platných předpisů, občanský zákoník, ve znění pozd. předpisů.

Zřejmě nedopatřením na webu SVJ zatím chybí zápisy ze shromáždění z let 2015, 2016, 2017 a 2018. Některé zápisy a info, už byly na web SVJ nedávno doplněny, tak vás prosím i o jejich dodatečné uveřejnění.

Každý člen výboru si je zajisté vědom, že nese zodpovědnost za veškerá a tudíž i nevhodná rozhodnutí i po skončení svého mandátu.

Veškerou problematiku našeho SVJ jsem konzultovala s nezávislým právníkem (není členem ČMSBD!) a dle jeho doporučení využívám písemnou formu komunikace s výborem a to i pro případ doložitelnosti.

S pozdravem

JUDr. Alena Čápková, byt 26

Hrudičkova 2101

148 00 Praha 4

