

Zápis ze schůze shromáždění

Společenství vlastníků jednotek Burianova 917 a 918, Liberec

IČO: 062 08 720

Datum a čas konání: 5. Října od 18,00 hodin

Místo konání: zasedací místnost v suterénu objektu Burianova 918

Podle přiložené prezenční listiny byli přítomni vlastníci jednotek se spoluvlastnických podílem v celkové výši 54.1%

Shromáždění vlastníků bylo usnášeníschopné.

Program jednání:

- 1. Zahájení + schválení programu**
- 2. Zpráva výboru SVJ (informace z jednání stat. org. SVJ)**
- 3. Projednání a schválení výše odměn pro členy výboru a paušálních náhrad pro předsedu výboru**
- 4. Projednání a schválení změny tvorby příspěvku na správu domu a pozemku**
- 5. Projednání a schválení domovního řádu**
- 6. Projednání a schválení služeb spjatých s údržbou domu (zajištění úklidu)**
- 7. Projednání oprav a rekonstrukcí budovy (stanovení dlouhodobého plánu)**
- 8. Různé - diskuze**
- 9. Závěr**

Průběh jednání a přijetí usnesení:

1. Zahájení + schválení programu

Jednání schůze shromáždění společenství vlastníků zahájila a jeho průběh řídila paní Velová z kanceláře Jabloinvest spol. s r.o. (správce SVJ). Přivítala přítomné vlastníky a konstatovala, že dle prezenční listiny jsou na schůzi shromáždění přítomni vlastníci jednotek, kteří disponují 54,1% spoluvlastnických podílů na společných částech domu a schůze je tak usnášeníschopná. Hned v úvodu oznámila přítomným spoluvlastníkům, že před vlastním projednáváním jednotlivých bodů dle pozvánky, se bude projednávat podnět paní Dzanové i přesto, že se paní Dzanová bohužel nakonec na shromáždění nedostavila. Paní Dzanová napadá řádné svolání shromáždění, smlouvu o správě a nemožnost hlasovat o výši příspěvku na správu domu a pozemku a navrhuje shromáždění zrušit. Její podnět a veškerá písemná dokumentace byla poskytnuta právnímu

zástupci Mgr. Rolnému, z advokátní kanceláře SPOLAK, aby osvětlil, zda jsou její požadavky oprávněné. Jeho písemné stanovisko bylo prezentováno spoluvlastníkům s tím, že shromáždění bylo pozvánkami doručenými do schránek svoláno řádně, smlouva o správě je také platná, protože výbor upravil pouze formulace v textu, nikoliv cenu a rozsah pravomocí. Co se týká navýšení příspěvku na správu domu a pozemku, tam je její výška oprávněná, protože dle stanov musí být nedříve schválen rozpočet a na základě rozpočtu může být navýšen tento příspěvek. Bylo konstatováno, že na základě podnětu paní Dzanové se ruší bod 4) dle pozvánky a tím byla celá věc uzavřena.

Následně bylo přistoupeno ke schválení programu dle pozvánky. Jak je již výše uvedeno, byl zrušen bod 4). Jelikož nikdo neměl námitky k ostatním bodům schůze, bylo hlasováno o programu.

Usnesení: Shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje navržený program jednání

Hlasování: pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %

Usnesení bylo schváleno.

2. Zpráva výboru SVJ (informace z jednání stat. org. SVJ)

K dalšímu bodu vyzvala paní Velová pana předsedu Němečka, aby podal přítomným zprávu o činnosti výboru. Ten stručně prezentoval činnost výboru od doby založení SVJ, seznámil přítomné s tím, že byl založen bankovní účet se 4mi přístupy. Dispoziční má pouze on a místopředseda. Nahlízet může správce a člen výboru. Proběhly přepisy smluv s dodavateli energií, ohledně rozúčtování studené vody bylo zahájeno jednání s Burianovou 915 a 916 a OSBD a že byly zahájeny kroky k narovnání vztahů s poskytovateli telekomunikačních služeb.

3. Projednání a schválení výše odměn pro členy výboru a paušálních náhrad pro předsedu výboru

K dalšímu bodu byl spoluvlastníkům předložen návrh na měsíční výši odměn pro členy výboru ve výši 2.500,- Kč měsíčně. Tato odměna bude vyplácena na základě dohody o provedení práce a bude daněna 15 % srážkovou daní. Odměna bude vyplacena zpětně od 7/2017. Výše odměny je stanovena na rok. Dále byla navržena paušální náhrada neúčtovatelných nákladů ve výši 1.000,- Kč měsíčně pro předsedu (pohonné hmoty, jízdenky, telefon apod.)

Usnesení: Shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje odměnu pro členy výboru ve výši 2.500,- Kč měsíčně pro každého a 1.000,- Kč měsíčně paušální náhradu pro předsedu.

Hlasování: pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %

Usnesení bylo schváleno.

4. Projednání a schválení změny tvorby příspěvku na správu domu a pozemku

Bod 4) byl zrušen. Přesto se spoluvlastníci dohodli, že na základě ústní dohody, která vzešla na prvním neoficiálním shromáždění, se zálohy na služby i poplatky budou hradit ve stejné výši, jako byly hrazeny do té doby pod družstvem OSBD. Bohužel o tom nemohlo být v danou chvíli

hlasováno, jelikož nebylo založeno SVJ a nebyl stanoven rozpočet. I přesto trvají všichni na tom, aby byl příspěvek na správu domu a pozemku placen a částka, která již byla vlastníky od 7/2017 uhrazena, se vracet nebude, ale zůstane na účtu „fonde oprav“. Všichni přítomní se dohodli také na tom, že nadále bude používán pouze název FOND OPRAV, nikoliv příspěvek na správu domu a pozemku. Název fond oprav je běžně používán bankami, úvěrovými společnostmi, aj. a je pro všechny běžně zažitým, ustáleným termínem.

Usnesení: Shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje, že pro příspěvek na správu domu a pozemku se bude nadále používat název fond oprav a to jak v evidenci, tak v účetnictví. Dále schvaluje, že příspěvek do fondu oprav se vybírá a do změny bude vybírán ve výši 20,- Kč/ m2, tak jak bylo nastaveno v OSBD. Již vybraný fond oprav, i když oficiálně neodhlasován shromážděním, se spoluvlastníkům vracet nebude, ale bude zaúčtován jako příjem do fondu oprav.

Hlasování: pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %

Usnesení bylo schváleno .

5. Projednání a schválení domovního řádu

Spoluvlastníkům byl před shromážděním předložen domovní řád. Všichni s jeho zněním souhlasí, pouze s drobnou úpravou, že v neděli jsou možné hlučnější práce od 15-18 hodin.

Usnesení: Shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje domovní řád s výše uvedenou úpravou.

Hlasování: pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %

Usnesení bylo schváleno.

6. Projednání a schválení služeb spjatých s údržbou domu (zajištění úklidu)

Na zajištění úklidu v domě byla navržena firma ÚKLID LIBEREC, s.r.o., dle předložené cenové nabídky na 3.726,- Kč za měsíc za oba vchody. Cenová nabídka byla přítomným předložena a pro nepřítomné je k nahlédnutí u předsedy SVJ. Bylo konstatováno, že úklid nemůže být hrazen z fondu oprav, proto za rok 2017 bude vyúčtován bez záloh ve vyúčtování služeb za rok 2017 a od 1/2018 bude vyzálohován v evidenčních listech.

Usnesení: Shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje zajištění úklidu firmou ÚKLID LIBEREC dle cenové nabídky a způsob vyúčtování nákladů za něj.

Hlasování: pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %

Usnesení bylo schváleno.

7. Projednání oprav a rekonstrukcí budovy (stanovení dlouhodobého plánu)

K tomu bodu – „Projednání oprav a rekonstrukcí budovy“, seznámil pan předseda přítomné s nutnými investicemi, které budou v následujícím období pro objekt Burianova 917 a 918 nezbytné.

Jedná se především o:

- a) výměnu elektrických rozvodů ve společných částech a stoupačkách
- b) rekonstrukce střechy
- c) oprava vysypaných spár mezi panely
- d) hydroizolace obvodového soklu (suterén)
- e) rekonstrukce výtahů
- f) podlahy na chodbách a schodištích
- g) malování a oprava stěn (stropů) společných prostor
- h) výměna sklepní kóje (dřevěné jsou požárně nevyhovující)
- ch) nové podlahy na chodbách a schodištích
- i) zabezpečení objektu
- j) kompletní zateplení budovy (proti Pagačovi, Hlavovi a Pašek).

Na všechny výše uvedené investice budou zpracování nabídky nebo zjištěna předpokládaná výše investice, tak aby mohly být zaneseny do rozpočtu.

Usnesení: Shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje výše uvedené investice takto :

Hlasování pro bod a) – i): pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %

Hlasování pro bod j) : pro 88,3 %, proti 11,7 %, zdrželo se 0 %

Usnesení bylo schváleno.

8. Různé – diskuze

Různé – diskuze. Diskutováno bylo v průběhu probírání jednotlivých bodů průběžně. Jen pro doplnění, předseda upozornil vlastníky na to, že v domě proběhla kontrola požární ochrany a byly zjištěny požární závady a to v tom smyslu, že únikové cesty jsou zastavěny různými věcmi. Spoluvlastníci byli upozorněni na to, že na společných prostorách nesmí být nic kromě rohožek a byli vyzváni, aby vše, co na společné prostory nepatří, odstranili.

Dále bylo projednáno, že v jednom z bytů OSBD bydlí paní, která sbírá odpad a nosí ho do domu. Správce zajistí písemnou výzvu, aby vlastník bytu - OSBD zajistil nápravu.

Závěr

Přítomným bylo poděkováno za účast a shromáždění bylo ukončeno.

Originál zápisu vyhotoveného z tohoto jednání bude uložen v dokladech vedených výborem společenství/předsedou SVJ (kde je pro vlastníky jednotek k nahlédnutí). Součástí zápisu je prezenční listina, plné moci, cenová nabídka na úklid a domovní řád.

V Jablonci nad Nisou dne 9. 10. 2017

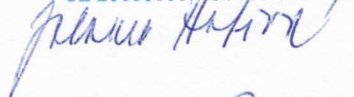
Zapsala: **Jolana Hotiová – JABLOINVEST spol. s r.o.**

JABLOINVEST spol. s r.o.

Komenského 15a

466 01 Jablonec nad Nisou

CZ 28693833, Tel. 777 744 752



V Liberci dne 10. 10. 2017

**Společenství vlastníků jednotek
Burianova 917 a 918, Liberec**

Burianova 918/9, Liberec - Rochlice 460 06

IČ: 062 08 720, DIČ: CZ06208720

č.ú.: 2101246498/2010, ID datové schránky: 5fhk38

info@svjburianova.cz | www.svjburianova.cz

Schválil: **Radek Němeček, předseda SVJ Burianova 917 a 918, Liberec**

=== konec zápisu ===

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků jednotek Burianova 917 a 918, Liberec

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníky a nájemníky je v této oblasti stanovena novým občanským zákoníkem a zákonem č. 89/2012 Sb.

Čl. 2

Základní pojmy

- 1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 2) Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepy).
- 3) Společnými částmi domu jsou části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, sušárny, rozvody topení, studené a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.

Čl. 3

Práva a povinnosti z vlastnictví/nájmu bytu

- 1) Práva a povinnosti z vlastnictví/nájmu bytu upravují NOZ a Stanovy společenství vlastníků jednotek.
- 2) Vlastníci jednotek/nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním vlastníkům jednotek/nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického/nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Čl. 4

Držení domácích zvířat

- 1) Vlastník jednotky/nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.

Čl. 5

Užívání společných částí (prostor a zařízení) domu

- 1) Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezení práv ostatních vlastníků jednotek/nájemců v domě. Vlastníci jednotek/nájemci jsou povinni na výzvu správce nebo výboru SVJ odstranit ze společných prostor předměty, které jsou v nich umístěny v rozporu s protipožárními předpisy nebo v rozporu s účelem užívání předmětných prostor domu.

- 2) Ke společným částem domu mají právo užívání všichni vlastníci jednotek i uživatelé bytů. Rovněž tak všichni vlastníci jednotek v domě mají povinnost podílet se na údržbě a opravách společných částí domu dle výše svých spoluvlastnických podílů.
- 3) K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čisticím prostorům a jiným podobným zařízením ve společných prostorách domu musí být zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání některého vlastníka jednotky, musí být učiněno takové opatření, aby k těmto zařízením měly přístup odpovědné osoby – zejména správce a výbor SVJ.
- 4) Vlastníci jednotek/nájemci jsou povinni zejména zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně, zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech a ostatních společných prostorách nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

Čl. 6

Vyvěšování a vykládání věcí

- 1) Vlastníci jednotek/nájemci bytu nesmějí bez písemného souhlasu společenství umísťovat na vnější konstrukce (např. lodžií a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár) jakákoliv zařízení a předměty.
- 2) Květiny v oknech, na balkonech apod. musejí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi nebo neobtěžovala ostatní vlastníky/nájemce.
- 3) Pro stavbu a instalaci venkovních televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu shromáždění.

Čl. 7

Zajištění pořádku a čistoty v domě

- 1) Vlastník jednotky/nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu. Úklid je zajišťován vlastníky jednotek dle rozpisu umístěného na nástěnce v domě nebo externí úklidovou firmou.
- 2) Na chodbách, schodištích a v ostatních společných prostorách nesmějí být po dobu delší než nezbytně nutnou odkládány jakékoliv věci (odpadky, pytle, různý domovní odpad, koberce, nábytek apod.).

Čl. 8

Otevírání a zavírání domu

- 1) Vstupní dveře, jimiž prochází úniková cesta, musejí podle ČSN 73 0802 (Požární bezpečnost staveb) umožňovat snadný a rychlý průchod a svým zajištěním nesmějí bránit evakuaci unikajících osob ani zásahu požárních jednotek.
- 2) Dveře jsou nebo budou z venkovní strany otevírány čipy, z vnitřní strany jen pouhým stiskem kliky.
- 3) Není dovoleno, aby kdokoliv blokoval vchodové dveře a nechával je otevřené déle než je nezbytně nutné.
- 4) V zájmu zvýšení bezpečnosti a zachování pořádku v domě se obyvatelům domu doporučuje nepouštět do domu osoby, které neznají (podomní prodejci, svědci Jehovovi apod.). Všichni dodavatelé služeb pro naše společenství (UPC, NejTV, A-net, apod.) jsou smluvně zavázáni nenabízet své služby prostřednictvím podomních dealerů.

Čl. 9

Požární bezpečnost

- 1) Uživatelé domu jsou povinni počínat si tak, aby nezavdali příčinu ke vzniku požáru, neohrozili život a zdraví osob či zvířat a chránili majetek.
- 2) Z důvodu požární a obecné bezpečnosti je zakázáno umísťovat na chodby, schodiště, do sklepa a ostatních chráněných únikových cest jakékoliv předměty, kromě rohožek.
- 3) Ve společných prostorách domu je zakázáno kouřit nebo používat otevřený oheň, uskladňovat hořlavé předměty a rozdělovat je přepážkami.
- 4) Je přísně zakázáno skladovat ve společných prostorách domu, zejména sklepních, jakékoli tlakové lahve, které by mohli v případě požáru způsobit vážné škody na majetku a zdraví obyvatel domu a zasahujících jednotek IZS.
- 5) Kouření na balkonech a z oken nesmí obtěžovat obyvatele sousedních bytů.

Čl. 10

Klid v domě

- 1) V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou vlastníci jednotek/nájemci povinni dodržovat noční klid.
- 2) Hlučné stavební práce (vrtání, bourání, práce se sbíječkou apod.) v bytech se provádějí v pondělí až v sobotu v době od 8.00 do 19.00 hodin. V neděli je pak možné provádět hlučné práce od 15:00 do 18:00.
- 3) V případě větší rekonstrukce bytu, která bude probíhat dva dny a déle, má majitel bytu povinnost informovat o svém záměru ostatní obyvatele domu vyvěšením informace na domovní nástěnce.

Čl. 11

Závěrečná ustanovení

- 1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
- 2) Opakované porušení povinností ze strany vlastníka jednotky bude považováno za hrubé porušení dobrých mravů v domě a může být důvodem k následným sankcím.

Domovní řád nabývá platnosti v den schválení na shromáždění vlastníků Společenství vlastníků jednotek

Burianova 917 a 918, Liberec.

Schváleno shromážděním v Liberci dne 5. Října 2017.

**Společenství vlastníků jednotek
Burianova 917 a 918, Liberec**

Burianova 918/9, Liberec - Rochlice 460 06

IČ: 062 08 720, DIČ: CZ06208720

č.ú.: 2101246498/2010, ID datové schránky: 5fhk38k

info@svjburianova.cz | www.svjburianova.cz

Za shromáždění vlastníků podepsal:


předseda společenství

Vlasta Dzanová
Burianova 918/9
LIBEREC 460 06

Společenství vlastníků jednotek
Burianova 917 a 918
IČ 06208720
Burianova 918/9
LIBEREC 460 06

- A) Příkazní smlouva
- B) Evidenční list z 22.9.2017
- C) Návrh na zrušení shromáždění

Ad A)

Vámi zasláná Příkazní smlouva o správě nemovitosti, uzavřená se společností JABLOINVEST s.r.o. dne 30.6.2017, je vámi uzavřena přes zjevný rozpor s ustanoveními platných stanov společenství.

Text smlouvy je zcela odlišný od návrhu textu smlouvy, který jste předložili vlastníkům jednotek ještě před ustavujícím shromážděním SVJ konaným dne 14.6.2017, a na základě kterého bylo shromážděním rozhodnuto o konkrétní správcovské firmě - JABLOINVEST s.r.o.

Článek VII stanov:

bod (9) Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu:

5) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti; usnesením shromáždění mohou být stanoveny požadavky na povinné náležitosti této smlouvy, jejichž zahrnutí do smlouvy je podmínkou pro schválení smlouvy nebo její změny shromážděním.

Z textu smlouvy např. vyplývá i taková absurdita, že jste firmu smluvně zavázali k výběru finančních prostředků do naprosto neurčených fondů a dali jste jí i pravomoci, které jsou stanovami svěřeny výlučně do rozhodovací pravomoci shromáždění SVJ. Navíc z textu této smlouvy byla vyňata např. i klausule smlouvy původní, která správce zavazovala v Předmětu smlouvy:

- k dodržování příslušných ustanovení Prohlášení vlastníka domu ***(2. Pro vymezení předmětu smlouvy platí a jsou závazná pro strany této smlouvy příslušná ustanovení Prohlášení vlastníka domu.)***
- k dodržování rozhodnutí příslušných orgánů objednavatele ***(3. Po zajišťování činnosti této smlouvy jsou pro správce závazná také rozhodnutí příslušných orgánů objednatele.)***

Článek XI Stanov, A - Pravidla pro správu domu a pozemku

bod (5) Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činností podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánů společenství podle zákona a těchto stanov.

Z tohoto pohledu považuji vámi uzavřenou smlouvu, za smlouvu uzavřenou v rozporu s platnými stanovami SVJ a tudíž všechny kroky a úkony, které správcovská firma na základě této smlouvy konala a koná, za neplatné a neúčinné.

Ad B)

Dne 22.9.2017 mi byl firmou JABLOINVEST s.r.o. formou emailu, doručen kromě jiného i tzv. Evidenční list s předpisy plateb na služby a neznámý fond oprav. Vzhledem ke shora uvedenému v části Ad A) považuji tento Evidenční list za neplatný. K EL přiložený komentář správce považuji za naprosto nesmyslné odůvodnění neplatného postupu správce.

Z hlediska stanovování platebních povinností vlastníků jednotek platí, že jsou platné a vymahatelné pouze postupy určené stanovami SVJ, a to jak z pohledu stanovení výše záloh na služby spojenými s užíváním bytu, tak i stanovení výše příspěvků (a z nich případně odvozených záloh) na náklady spojené se správou domu a pozemku. Jsou platné pouze postupy vycházející ze schváleného rozpočtu společenství a z něho odvozené a ve výlučné pravomoci shromáždění schválené výše záloh na služby a výše příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku.

Do dnešního dne nebyl výborem rozpočet společenství ani sestaven, ani navržen k projednání, ani nebyly navrženy k projednání výše záloh na služby ani výše příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku. Tyto základní materiály nejsou dokonce ani navrženy k projednání na svolaném shromáždění na den 5.10.2017.

Článek X Stanov - Výbor

bod (10) písm.:

c) předkládá návrh rozpočtu

e) oznamuje na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby.

Článek VII Stanov - Shromáždění

bod (8) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

f) schvalování rozpočtu společenství

g) celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku na základě rozpočtu pro příští období

i) druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami

Ad C)

Vzhledem ke shora uvedenému vám tímto zcela vážně navrhuji, aby vámi svolané shromáždění vlastníků na den 5.10.2017 bylo odvoláno a zrušeno. Na nově svolané shromáždění, které by se mohlo konat ještě do konce roku 2017, pak navrhuji zařadit na program věci související se schválením rozpočtu, výše záloh a výše příspěvků a úpravy příkazní smlouvy uzavřené s JABLOINVEST s.r.o.

Předtím však je nutno připravit plán oprav na roky 2018 a další, a návazně na to pak předpokládanou výši příspěvků pro jednotlivé další roky jako podklady pro jednotlivé roční rozpočty.

Vaše představa, že od oka stanovíte částku 25 Kč/m² jako příspěvek do jakéhosi fondu, a toto si necháte schválit, je naprosto zcestná.

Je zřejmé, že tak nedodržíte další ustanovení stanov týkající se zásady **vyrovnaného rozpočtu** a zásady **příhlédnutí k výši nevyčerpaných příspěvků z předchozích období /Čl.XII, B.,(1)/**.

Vlastníci jednotek musí při sestavování řádného rozpočtu, a z něho odvozené výše příspěvků na správu domu a pozemku, vědět i to, že na účtu 955xxx společenství, jsou evidovány finanční prostředky v rozmezí cca 4,5 – 5mil Kč.

Vlastníkům by před konáním shromáždění, z vámi předem předložených podkladů, mělo být i naprosto a zcela zřejmé, že všechny vaše návrhy směřují k tomu, že cena bydlení se jim měsíčně zvýší o cca 700-800,- Kč. A to za situace, kdy u společenství mají vázaný finanční prostředky ve výši cca Kč 100 tis, a nikdo neví konkrétně nač.

Dále si členové výboru musí sami udělat jasno v pojmech a definovat pojem "příspěvek", neboť vámi zamýšlený postup znamená nepřímou kvantifikaci plateb na neurčené výdaje v neurčené době. Ve své podstatě se tak pokoušíte o zastřené vybírání dlouhodobých záloh bez určení konkrétního použití a konkrétního termínu použití, tedy jakéhosi bezúročného spoření na neznámé výdaje. Takovou povinnost však vlastníci jednotek nemají, neboť jim to neukládá žádný zákon, ani stanovy, dokonce ani prohlášení vlastníka.

Sami pod bodem 4) programu shromáždění navrhuje "schválení změny tvorby příspěvku na správu domu a pozemku" což v tomto případě neznámá pouze jen příspěvek, ale i ničím nepodložené zálohy při faktické neexistenci rozpočtu společenství. Pro takový případ však platí ustanovení platných stanov, které říká, že: "*má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek určených v prohlášení nebo v pravidlech pro příspěvky na správu domu a pozemku,..... vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek učiněný v písemné formě.*"

Vaše nastíněné úvahy o úvěru zatím ponechávám mimo tuto diskusi, pouze upozorňuji na nesporný fakt, že příspěvky nelze používat na splátky úvěrů, ale pouze na úhrady nákladů. Jak jistě víte, splátky úvěru nelze ani účetně ani daňově považovat za náklad, to platilo vždy a platí to i dnes.

Jsem přesvědčena, že členové výboru by měli být seznámeni s obsahem stanov, a pokud činí jakékoliv kroky ve smyslu stanov, pak by především měli dodržovat zásady dané stanovami a používat a dodržovat výhradně terminologii založenou závazně těmito stanovami.

Ve věci stanov si vás dále dovoluji upozornit na skutečnost, že dosud výbor SVJ neseznámil jednotlivé vlastníky se stanovami, a tím ani s pravidly pro správu domu a pozemku a dalšími pravidly tak, jak je uvedeno v *Článek V Stanov - Práva a povinnosti vlastníka ... body (6) a (7).*

Ve věci stanov si vás dovoluji i upozornit na skutečnost, že stanovy uložené u rejstříkového soudu (který předseda výboru údajně navštívil 2x, jak uvádí ve svém návrhu na 20.000.-Kč odměnu pro jeho osobu) nejsou kompletní, když neobsahují ani všechny listy stanov.

Pokud byste to považovali za účelné, mohu vám nabídnout (zcela bezplatně) kdykoliv pomoc při sestavování rozpočtu společenství.

Pokud se přesto bude shromáždění svolané na 5.10.2017 konat, pak žádám, aby tento můj dopis byl uveden v zápisu jako mé vyjádření k projednávaným bodům shromáždění a přijatým usnesením a zároveň, aby byl přiložen k zápisu jako jeho součást.

V Liberci dne 27.9.2017



Vlasta Dzanová

Nabídka pravidelného úklidu

Objednatel, uklízené prostory:

Společenství vlastníků jednotek Burianova 917 a 918, Liberec,
Burianova 918/9, 460 06 Liberec - Rochlice:

- společné prostory

Četnost a specifikace úklidu:

2x týdně

- mytí podlahy v přízemí (u schránek, v přízemí u bytových jednotek, na schodištích až ke sklepům) vč. výtahu

1x týdně

- mytí podlahy v patrech, v mezipatrech a všech schodištích
- mytí skel vchodových dveří
- mytí stěn výtahu
- otření poštovních schránek

1x měsíčně

- otření vnitřních okenních parapetů v mezipatrech a madel zábradlí
- mytí vývěsek a nástěnek
- mytí rámu vchodových dveří

2x ročně

- mytí oken na chodbách



Cenová nabídka:

Pravidelný úklid - 2 vchody..... 3 726,- Kč/měsíc

Nejsme plátcí DPH

Máme sjednáno pojištění podnikatelských rizik.

Reference

HomeCredit Aréna Liberec • NORDservis s.r.o. • Společenství vlastníků bytů Severka • SV Polní 366 • Pod Tratí 638 • Burianova 928 • 930 • Sněhurčina... ..a další

Věříme, že se připojíte k našim spokojeným zákazníkům.

S pozdravem

ÚKLID LIBEREC
IČO: 25021826 s.r.o.
Donská 971 • 463 11 Liberec 30

Jiří Vágner
jednatel společnosti

V Liberci 4. října 2017