

Stavební bytové družstvo Těšíňan
nábřeží Míru 1883/22b
737 01 Český Těšín

DOPORUČENĚ

příp. podáno osobně na podatelnu

jméno a příjmení, event. oba manželé

vlastník bytu č. ____ v bytovém domě na ul. Bezručova 1643/22, Havlíčkova 1644/7 a 1647/9,
v katastrálním území Český Těšín

Odpověď na výzvu družstva k úhradám za užívání bytu

Byla mi ze strany SBD Těšíňan doručena výzva k úhradám za užívání bytu, zn. _____,
a dále upomínka a návrh smlouvy o správě domu.

Beru na vědomí, že Vrchní soud v Olomouci potvrdil usnesení soudu prvního stupně, jímž bylo řízení zastaveno, protože Společenství Český Těšín, Bezručova 1643/22, Havlíčkova 1644/7 a 1647/9, IČ: 28619234 jako žalovaný nemá dosud právní subjektivitu, nicméně nesouhlasím se závěrem, že veškerá rozhodnutí společenství vlastníků jednotek, kterou tvoří vlastníci jednotek v domě, „nemají právní platnost“; takovýto závěr z rozhodnutí soudu nevyplývá, když soudy v dané věci o namítané neplatnosti rozhodnutí schůze shromáždění pro procesní vadu žaloby vůbec nerozhodovaly.

Poukazuji na skutečnost, že pokud má společenství s právní subjektivitou v domě vzniknout až po splnění podmínek dle § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů, v platném znění, znamená to, že do té doby **platí pro společenství ust. § 9, 11 a § 15 odst. 2 tohoto zákona, platného do dne účinnosti novely č. 103/2000 Sb.**, tj. před datem 1.7.2000.

Podle § 11 odst. 1, odst. 2 původního znění zákona, pokud je dům rozdělen na jednotky, které vlastní více než jedna osoba, tvoří vlastníci jednotek společenství vlastníků jednotek, které musí konat shromáždění. Podle § 11 odst. 4, odst. 6 uvedeného zákona platí, že **k přijetí usnesení o odvolání správce je zapotřebí nadpoloviční většiny všech hlasů**, přičemž při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnického podílu vlastníků na společných částech domu; shromáždění je usnášeníschopné- jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů.

Shromáždění takto utvořeného společenství se nesporně konalo ve dnech 10.2.2010 a 17.6.2010, vždy za účasti 100% vlastníků, přičemž nejméně u druhého z nich bylo výslovně nadpoloviční většinou hlasů **rozhodnuto o odvolání družstva jako správce domu**. Toto většinové rozhodnutí shromáždění považuji za platné (uvedené nebylo ani předmětem řízení o neplatnost u výše uvedeného soudu).

Ze shora popsanych důvodů **není družstvo v současné době správcem domu** a ani nemůže nyní plnit funkci orgánu společenství, které jako právnická osoba, dle názoru soudů, dosud

nevzniklo. S ohledem na tuto skutečnost **považuji výše označenou výzvu za bezpředmětnou a nedůvodnou** a tvrzení v ní uvedená za zavádějící. Družstvu z titulu úhrad za užívání svého bytu **ničeho nedlužím**. Navíc výměr měsíčních úhrad předkládaný družstvem nebyl dle § 15 odst. 2 in fine původního znění zákona předmětem společného projednání věci na konaných shromážděních.

Na okraj dodávám, že **za užívání bytu ve vlastnictví řádně platím** správcem domu předepsané platby, opakovaně schválené většinovým rozhodnutím shromáždění, a to na účet vedený u České spořitelny, a.s., což je taktéž v souladu s přijatým rozhodnutím shromáždění SVJ. Z titulu užívání svého bytu v současné době nemám žádné závazky.

Pokud jde o **návrh na uzavření smlouvy o správě domu s družstvem** jako správcem, pak sděluji, že tento návrh **neakceptuji a smlouvu uzavřít nehodlám**. Důvodem je rovněž výše uvedená skutečnost, že družstvo jako správce domu uvedený v prohlášení vlastníka bylo výslovně **odvoláno z této funkce rozhodnutím společenství přijatým dle § 11 odst. 6 původního znění zákona** potřebnou, zákonem předepsanou většinou, a tedy nemohu uzavírat smlouvu o správě s osobou, která byla z funkce odvolána, když takováto smlouva by byla v rozporu s přijatým usnesením shromáždění SVJ.

Závěrem nutno dodat, že doporučuji družstvu, aby se taktéž podřídilo přijatým usnesením shromáždění SVJ, schváleným potřebnou většinou hlasů, když i pro něj jsou tato rozhodnutí, nebyla-li soudem pravomocně prohlášena za neplatná, závazná. Lituji, že jsem nemohl podat příznivější zprávu a zůstávám s pozdravem

jméno a příjmení, event. oba manželé

podpis(y)

V Českém Těšíně dne _____