

# Z Á P I S

## ze schůze (jednání) shromáždění společenství vlastníků jednotek

Český Těšín, Bezručova 1643/22, Havlíčkova 1644/7 a 1645/9

**Datum konání:** 20.3.2012 od 17.30 hod.

**Místo konání:** Hotel Piast, Český Těšín, Nádražní 18

Jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek svolal, resp. dal podnět ke konání shromáždění společenství vytvořeného dle § 11 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění do účinnosti novely č. 103/2000 Sb., správce shora označeného domu ustanovený rozhodnutím společenství ze dne 17.6.2010 (event. již dne 10.2.2010), přijatým dle § 11 odst. 6 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění účinném do 30.6.2000 (dále jen „zákon ve znění do účinnosti novely č. 103/2000 Sb.“), a to v návaznosti na usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.6.2010, č.j. 42 Cm 5/2010-42 ve spojení s usnesením Vrchního soudu v Olomouci ze dne 5.10.2010, č.j. 5 Cmo 289/2010,

jakož současně z opatrnosti pro případ, že Společenství Český Těšín, Bezručova 1643/22, Havlíčkova 1644/7 a 1645/9, IČ: 28619234 (dále též jen „Společenství“) platně vzniklo a je nadáno právní subjektivitou a současně na schůzi společenství konané dne 10.2.2010 došlo platně k přijetí stanov Společenství, jednání shromáždění společenství vlastníků svolal i výbor jako statutární orgán Společenství podle čl. VIII. odst. 4 stanov Společenství,

a to na základě **písemné pozvánky ze dne 28.2.2012**, doručené více než 15 dnů před konáním shromáždění všem členům společenství, včetně člena společenství Stavebního bytového družstva Těšíňan, IČ: 00398675 (pozvánka doručena na podatelnu družstva dne 2.3.2012, o čemž svědčí podací razítko). Doručení pozvánky na shromáždění je ostatním členům společenství osvědčeno listinou opatřenou jejich podpisy o osobním doručení pozvánky, přičemž svolavatelé bylo rovněž konstatováno, že písemná pozvánka byla po uvedené dobu vyvěšena na domovní vývěsce v domě, v němž sídlí společenství.

Přítomnost jednotlivých členů společenství na schůzi zjistil Jan Poncza, který pořídil (přítomným předložil) listinu přítomných, do které připojili své podpisy na schůzi přítomní členové společenství nebo jejich zástupci, kteří se prokázali písemnými plnými mocemi (listina přítomných a originály těchto plných mocí tvoří přílohu tohoto zápisu). Konstatoval, že na schůzi je přítomno celkem **39 vlastníků (93,75%)**, kteří disponují počtem **9375 hlasů z celkového počtu 10000 hlasů**, což je nadpoloviční většina hlasů; **shromáždění je tedy usnášeníschopné.**

Přítomné členy společenství a jejich zástupce přivítal Jan Poncza (předseda výboru Společenství, pokud toto vzniklo jako osoba s právní subjektivitou) a svolavatel schůze Ing. Monika Ježková (správce domu); bylo přistoupeno k projednání programu schůze a navrženo, aby program jednání byl schválen tak, jak bylo uvedeno v písemné pozvánce ze dne 28.2.2012, a to

1. Schválení programu shromáždění,
2. Volba předsedajícího shromáždění, zapisovatele, event. ověřovatelů zápisu,
3. Přednesení a projednání zprávy správce za rok 2011 o finančním hospodaření, stavu společných částí domu a o jiných významných skutečnostech,
4. Zpráva o činnosti revizní komise,
5. Zpráva o činnosti výboru,
6. Návrh plánu oprav na rok 2012,
7. Diskuse.
8. Závěr shromáždění.

V této chvíli k programu schůze vznesl **námítku přítomný zástupce SBD Těšíňan** (p. Hana Štědrá) a uvedenou námítku přednesl jejím přečtením. Zástupce SBD Těšíňan byl vyzván, aby vzhledem k možnosti nepřesného přeformulování přednesené námítky, byla tato předložena v písemném vyhotovení – námítka přednesená členem SBD Těšíňan (označená jako „Námítka k programu schůze“) tvoří (společně s dalšími námitkami, viz. dále v tomto zápise) přílohu tohoto zápisu jako jeho nedílná součást.

Na obsah námítky ústně reagoval na schůzi přítomný Mgr. Marek Ježek, advokát, právní zástupce společenství vlastníků jednotek v řízení označeném v obsahu námítky. Jmenovaný vysvětlil, že za současné právní situace je naopak plně respektován názor vyslovený Vrchním soudem v Olomouci, byť s tímto právní zástupce nesouhlasí, což bylo důvodem podání dovolání k Nejvyššímu soudu ČR, a tedy veškeré úkony (včetně např. pozvánky) jsou z opatrnosti činěny vždy ve dvou variantách, a to tak, že společenství vlastníků jednotek nemá právní subjektivitu a jeho režim se tedy řídí právní úpravou účinnou před 1.7.2000 a současně, že společenství je právnickou osobou, a tedy jeho režim se řídí platnou právní úpravou. Současně poukázal na názor vyslovený v odvolacím řízení o návrhu na přijetí peněz (prostředků složených členy společenství na účet vedený u České spořitelny, a.s.) do soudní úschovy, tedy v rozhodnutí o potvrzení usnesení, jímž byl tento návrh zamítnut – rozhodnutí č.j. 10 Co 568/2011-33 ze dne 30.9.2011, kde je v odůvodnění uvedeno, že společenství „je stále zapsáno jako právní subjekt v rejstříku společenství vlastníků jednotek a ohledně stále existujícího zápisu v rejstříku platí tzv. princip materiální publicity, tedy důvěry v rejstříku zapsané skutečnosti a stav zápisů v rejstříku platí vůči třetím osobám, a proto ze závěrů vyjádřených v rozhodnutích Krajského soudu v Ostravě č.j. 42 Cm 5/2010-42 a Vrchního soudu v Olomouci ze dne 5.10.2010, č.j. 5 Cmo 289/2010-54 (rozhodnutí citovaná v námítce SBD Těšíňan – pozn. zapisovatele) nelze bez dalšího právě s ohledem na stále existující zápis v rejstříku vycházet. V současné době bylo již Nejvyšším soudem jednoznačně dovozeno, že společenství vlastníků jednotek (vzniklo-li jako právnická osoba) je zákonným správcem domu a nejpozději zvolením jeho orgánů dochází ke skončení činnosti osoby pověřené správou domu v prohlášení vlastníka budovy – k uvedené problematice byl přítomnému zástupci SBD Těšíňan předán odborný článek JUDr. Čápa s odkazy na konkrétní rozhodnutí dovolacího soudu.

Poté bylo přistoupeno k hlasování o navrženém programu schůze, přičemž celkem 5919 hlasy (proti se vyjádřilo 3456 hlasů – SBD Těšíňan) bylo přijato následující

#### **usnesení shromáždění:**

**Byl schválen program jednání (schůze) shromáždění společenství**

1. Schválení programu shromáždění,
2. Volba předsedajícího shromáždění, zapisovatele, event. ověřovatelů zápisu,
3. Přednesení a projednání zprávy správce za rok 2011 o finančním hospodaření, stavu společných částí domu a o jiných významných skutečnostech,

4. Zpráva o činnosti revizní komise,
5. Zpráva o činnosti výboru,
6. Návrh plánu oprav na rok 2012,
7. Diskuse,
8. Závěr shromáždění.

Jan Poncza navrhl, aby předsedajícím schůze byla zvolena Monika Ježková (správce domu) a ověřovatelem zápisu přítomný zástupce člena společenství SBD Těšíňan p. Hana Štědrá (dle předložené plné moci). Současně bylo navrženo, aby předsedajícím schůze byl zvolen Jan Poncza, zapisovatelem Ester Proroková a ověřovatelem Mgr. Miloslav Vavrys (předseda kontrolní komise Společenství).

Nejprve bylo hlasováno o tom, aby předsedajícím schůze byl Jan Poncza. Pro se vyjádřilo celkem 170 hlasů (p. Klimánková), proti 3456 hlasů (SBD Těšíňan). Bylo proto přistoupeno k hlasování, aby předsedajícím schůze byla Ing. Monika Ježková – pro se vyjádřilo celkem 5919 hlasů, tj. celkem 63,1% z počtu přítomných hlasů, proti bylo 3456 hlasů (SBD Těšíňan). Při hlasování, aby Ester Proroková byla zvolena zapisovatelem, se pro vyjádřilo celkem 5919 hlasů, proti bylo 3456 hlasů (SBD Těšíňan).

Poté bylo hlasováno o návrhu, aby ověřovatelem zápisu byl přítomný zástupce SBD Těšíňan – pro se vyjádřilo celkem 3456 hlasů, tj. 36,9% z přítomných (SBD Těšíňan), všichni ostatní přítomní členové společenství byli proti. Nezbylo tedy než přistoupit k hlasování o tom, aby ověřovatelem zápisu byl dle podaného návrhu p. Mgr. Miloslav Vavrys, předseda kontrolní komise společenství – pro bylo celkem 5919 hlasů, proti 3456 hlasů (SBD Těšíňan). Vzhledem k výše uvedenému hlasování bylo naformulováno následující, řádně přijaté

#### **usnesení shromáždění:**

**Předsedajícím shromáždění společenství byla zvolena Ing. Monika Ježková (zvolený správce domu), zapisovatelem Ester Proroková a ověřovatelem zápisu Mgr. Miloslav Vavrys.**

Bylo pokračováno v jednání shromáždění, přičemž bylo započato s projednáváním  **bodu 3.** – přednesení a projednání  **zprávy správce za rok 2011** o finančním hospodaření, stavu společných částí domu a o jiných významných skutečnostech. Správce domu Ing. Monika Ježková přednesla uvedenou zprávu (změny v evidenci členů společenství, zálohy na služby, tvorba dlouhodobého fondu oprav, platební kázeň členů společenství), jejíž vyhotovení, včetně jednotlivých příloh (tabulek) tvoří přílohu tohoto zápisu jako jeho nedílná součást.

Poté bylo přistoupeno k hlasování o tomto bodu, přičemž bylo celkovým počtem 5919 hlasů (3456 hlasů za SBD Těšíňan bylo proti) přijato toto

#### **usnesení shromáždění:**

**Shromáždění společenství bere na vědomí a schvaluje zprávu správce o finančním hospodaření, stavu společných částí domu a o jiných významných skutečnostech za kalendářní rok 2011.**

Poté bylo přistoupeno postupně k projednání  **bodů 4. a 5.** schváleného programu, tedy přednesení a schválení  **zprávy o činnosti revizní (správně kontrolní) komise** a přednesení a schválení  **zprávy o činnosti výboru společenství** – uvedené zprávy, které jako přílohy tvoří

nedílnou součástí tohoto zápisu, přednesli Mgr. Miloslav Vavrys, předseda kontrolní komise a Jan Poncza, předseda výboru společenství (obě funkce pro případ, že Společenství v domě vzniklo jako právnická osoba, a také s ohledem na princip materiální publicity, tedy důvěry ve správnost zápisu v rejstříku společenství). Po přednesení obou zpráv bylo samostatně přistoupeno k hlasování o těchto bodech programu, přičemž byla celkovým počtem 5919 hlasů (3456 hlasů za SBD Těšíňan bylo proti) přijata tato

#### usnesení shromáždění:

**Shromáždění společenství bere na vědomí a schvaluje zprávu o činnosti kontrolní komise za kalendářní rok 2011.**

#### usnesení shromáždění:

**Shromáždění společenství bere na vědomí a schvaluje zprávu o činnosti výboru za kalendářní rok 2011.**

Nato bylo přistoupeno k projednání  **bodu 6.** schváleného programu schůze – **návrh plánu oprav na rok 2012.** Z pověření předsedajícího se slova ujal Jan Poncza, který nastínil priority v dané oblasti pro následující kalendářní rok, příp delší časové období, a těmito jsou: výměna vodoměrů, oprava střechy budovy a výměna oken za plastová. Informoval všechny přítomné zejm. o tom, že uvedené opravy (zejm. pak oprava střechy budovy) měly být uskutečněny již v minulém kalendářním roku (viz. zápis a přijatá usnesení ze schůze shromáždění konané dne 2.3.2011), nicméně plánované investice nebylo možné uskutečnit, a to z důvodu postupu České spořitelny, a.s., která z podnětu SBD Těšíňan, zablokovala veškeré peněžní prostředky složené členy společenství na jeho bankovním účtu a tyto, ačkoliv nebyly soudem přijaty do úschovy, přes opakované výzvy dosud nevydala. Z důvodu nedostatku volných finančních proto nebylo možno opravu střechy budovy provést, přičemž od minulého roku se např. zvýšila příslušná sazba DPH spojená s předmětnou investicí. Rozsah opravy střechy byl již diskutován na schůzi shromáždění konané dne 2.3.2011 a na tomto se nic nemění.

K uvedenému bodu se mezi zúčastněnými členy rozproutila diskuze. Bylo navrženo získání garancí, že na opravě se bude finančně spolupodílet i SBD Těšíňan, které na společný účet nepřispívá žádné finanční prostředky za jednotky ve svém vlastnictví, a tedy uvedené prostředky na opravu ve společné rezervě chybí. Před započítáním díla je nezbytné, aby **SBD Těšíňan předložilo písemné potvrzení o své spoluúčasti** na podílení se na úhradách za opravu střechy, a to poměrně podle velikosti svého podílu na společných částech budovy. Návrh byl doplněn o to, aby se potvrzení s ohledem na běžné plánování investic u SBD Těšíňan výslovně vztahoval pro období tohoto kalendářního roku. Současně bylo navrženo, aby smlouva o dílo s dodavatelem opravy byla koncipována z opatrnosti nejen ve dvou variantách, tzn. pro společenství s právní subjektivitou zastoupenou jeho statutárním orgánem, ale i pro společenství bez právní subjektivity, za nějž dle zákona dříve účinného jedná zvolený správce domu, ale aby účastníkem této smlouvy bylo v rozsahu svého poměru na společných částech budovy i přímo SBD Těšíňan s tím, že cena díla by byla ze strany zhotovitele rozdělena a fakturována poměrně na dvě části, a to na společenství (zvoleného správce domu) a na SBD Těšíňan, které by příslušnou část platby provedlo přímo dodavateli (zhotoviteli) ze svých prostředků, resp. z prostředků, které neplatí do společného fondu. Bez těchto garancí nelze s opravami střechy, tedy k uzavření smlouvy o dílo a k započítání prací přistoupit, neboť současný objem finančních prostředků, kterými disponuje společenství, event. jeho zvolený správce by plánovanou investici (opravu střechy) nepokryl. Dále byl diskutován časový postup jednotlivých přípravných činností a byly navrženy lhůty pro jednotlivé fáze předmětné investice s tím, že stavební akci je s ohledem na předpokládané povětrnostní podmínky

nutné provést v průběhu letních měsíců, nejpozději do podzimu (bude odkryt střešní plášť budovy), a tedy že

- **do 30.4.2012** bude zajištěno potvrzení SBD Těšíňan o spoluúčasti na finančních úhradách za opravu střechy v průběhu roku 2012 a příslib, že družstvo bude jedním z účastníků smlouvy o dílo se samostatným závazkem k úhradě poměrné části ceny díla a do uvedeného data se sejde dřívějším usnesením shromáždění ustavená „výběrová“ komise (viz. usnesení shromáždění ze dne 2.3.2011) a projedná stanovisko SBD Těšíňan k této otázce, a s ohledem na stanovisko SBD Těšíňan komise rozhodne, zda v akci bude v letošním roce pokračováno či nikoliv,
- **do 30.6.2012** komise zajistí předložení více nabídek (alespoň 3) na kompletní opravu střechy budovy, provede jejich vyhodnocení a vzájemné porovnání a stanoví doporučení některé z předložených nabídek pro schválení shromážděním, které bude za tímto účelem (rozhodnutí o výběru konkrétního zhotovitele opravy střechy) v dané lhůtě svoláno; shromáždění bude předložen návrh smlouvy o dílo s předem písemně potvrzenou spoluúčastí SBD Těšíňan.

Pokud jde o výměnu oken, bylo navrženo, aby k uvedené investiční akci bylo přistoupeno teprve po provedení opravy střechy budovy, která je s ohledem na její špatný technický stav nezbytná a prioritní, a dále již nesnese odkladu, a to za podmínky, že v mezidobí dojde k uvolnění prostředků zadržovaných ze strany České spořitelny, a.s. Hlasování o uvedené investici, konkrétním postupu této opravy, bylo proto odloženo na některé z dalších shromáždění společenství.

Přítomná zástupkyně SBD Těšíňan ostatní ujistila, že v tomto bodě hodlá družstvo spolupracovat a tedy z jeho strany nebude hlasováno proti přijatému usnesení o opravě střechy budovy, nicméně k dalším závazkům a příslibům nemá dostatečný mandát.

O výše uvedených záležitostech týkajících se návrhu plánu oprav pro rok 2012 a zejm. opravy střechy budovy bylo dle předložených, shora popsaných a níže formulovaných návrhů hlasováno, když pro se vyjádřilo celkem 5919 hlasů, proti nebyl nikdo a 3456 hlasů (SBD Těšíňan) se zdrželo hlasování, a tedy byla přijata tato

#### **usnesení shromáždění:**

**Byl schválen plán oprav budovy pro kalendářní rok 2012, a to výměna vodoměrů, oprava střechy budovy a event. výměna oken za podmínky uvolnění peněžních prostředků zadržovaných ze strany České spořitelny, a.s.**

#### **usnesení shromáždění:**

**Bude provedena kompletní oprava střechy budovy, spočívající ve výměně staré střešní krytiny a opravě spodních vrstev, včetně zateplení střechy, a to za podmínky, že spoluúčast a spolufinancování v rozsahu poměrné části ceny díla podle velikosti podílu na společných částech budovy předem písemně potvrdí člen společenství SBD Těšíňan s tím, že nejpozději do 30.4.2012 se sejde komise pro zajištění a vyhodnocení nabídek zhotovitelů a nejpozději do 30.6.2012 komise doporučí nejvýhodnější nabídku a bude svolána schůze shromáždění společenství za účelem schválení osoby zhotovitele, ceny díla, způsobu fakturace, harmonogramu prací a dalších podmínek provádění díla, včetně spoluúčasti SBD Těšíňan ve smlouvě o dílo.**

Poté předsedající konstatoval, že program schůze byl vyčerpán a byl udělen prostor pro diskuzi přítomných (bod 7 schváleného programu). Slova se ujal na schůzi osobně přítomný právní zástupce společenství **Mgr. Marek Ježek** a podal podrobnou zprávu a vysvětlení o probíhajících soudních řízeních v souvislosti s ustavením a rozhodováním společenství vlastníků jednotek v domě, které jsou vedeny s členem společenství SBD Těšíňan a Českou spořitelnou, a.s. jako zřizovatelem běžného účtu společenství (řízení o přijetí peněz do úschovy soudu).

O slovo dále požádala p. **Jana Pechová**, zástupce člena společenství a současně osoba zajišťující obsluhu domovní kotelny na základě pracovněprávní dohody uzavřené se společenstvím. Jmenovaná poukázala na skutečnost, že bez jejího svolení a vědomí jako osoby oprávněné, vyškolené a zodpovědné vstupují do místnosti, v níž je v sekci budovy na ul. Bezručova 22 umístěna kotelna, nahodile i jiné osoby z řad zaměstnanců příp. smluvních subjektů SBD Těšíňan, což považuje za závažnou skutečnost a jednání v rozporu s předpisy o bezpečnosti tohoto zařízení. Jmenovaná navrhl, aby společenství, příp. zvolený správce zaslali SBD Těšíňan písemnou žádost či upozornění ohledně dodržování **zákazu vstupu nepovolaných osob do kotelny** s tím, aby bytové družstvo o této skutečnosti poučilo příslušné osoby, které do kotelny bez svolení a vědomí kotelníka vstupují z podnětu SBD Těšíňan anebo v jeho zastoupení či z jeho pověření a zamezilo vstupu těchto osob do kotelny a jakýmkoliv zásahům činěným těmito osobami do zde umístěného technického zařízení. Bylo přislíbeno, že na uvedenou skutečnost bude SBD ze strany společenství a zvoleného správce domu písemným přípisem výslovně upozorněno.

Další projednávaným bodem v rámci diskuze byla problematika **vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním jednotek za předchozí kalendářní rok 2011**. Předsedající schůze (zvolený správce domu) vysvětlil způsob vyúčtování v minulém období a nutnou součinnost s SBD Těšíňan, které k opakovaným výzvám odmítlo předat správu domu společenství, příp. zvolenému správci domu (včetně ukončení smluv s některými dodavateli služeb). Bylo vysvětleno, proč bylo nezbytné zejm. s ohledem na nedostatek finančních prostředků (zadržování peněz ze strany ČS, neplacení společenstvím předepsaných plateb ze strany SBD Těšíňan, tedy evidování vzájemných závazků) provést jednostranné započtení vzájemných pohledávek z vyúčtování služeb samostatně a nezávisle na sobě zajišťovaných společenstvím (správcem) a bytovým družstvem a dalších předepsaných plateb. Bylo naznačeno, že za daného (v podstatě chaotického) stavu, může být provedení vyúčtování i v tomto roce velmi problematické a bude záležet na tom, zda ze strany SBD Těšíňan dojde k poskytnutí všech podkladů potřebných pro vyúčtování. Jelikož dle schválených stanov společenství je stanovena lhůta pro vyúčtování nejpozději do 30.6. následujícího kalendářního roku, nelze nyní předjímat, zda se v daném termínu podaří vyúčtování provést. Proto bylo navrženo, aby výjimečně v tomto roce došlo z rozhodnutí shromáždění společenství (aniž by bylo nutné měnit jeho stanovy) k posunutí termínu (lhůty) k provedení vyúčtování záloh na služby, a to **do 30.9.2012**, přičemž v tomto termínu je navíc dán předpoklad, že by mohlo dojít k vyhlášení rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR o dovolání podaném ze strany Společenství a mohla by se tak vyjasnit právní situace stran jeho právní subjektivity a dojít tak k ukončení veškerých sporů s SBD Těšíňan.

Nato bylo přistoupeno k hlasování o tomto návrhu, přičemž celkem 5919 hlasy (proti bylo 3456 hlasů za SBD Těšíňan) bylo přijato toto

#### **usnesení shromáždění:**

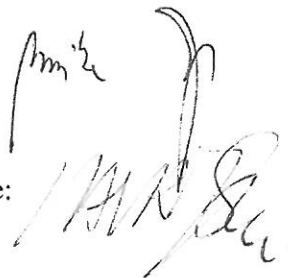
**Lhůta pro provedení a předložení vyúčtování záloh na služby za zúčtovací období kalendářního roku 2011 se prodlužuje do 30.9.2012.**

V závěru požádala o slovo přítomná **zástupkyně SBD Těšíňan**, která sdělila, že vznáší **další námitky ke svolání a průběhu schůze** shromáždění s tím, že tyto v písemné podobě hodlá připojit k zápisu o průběhu schůze. Předsedajícím byla vyzvána, aby jednotlivé námitky přede všemi přítomnými přečetla, což zástupkyně družstva učinila. Poté byly námitky předány předsedajícímu schůze a tyto tvoří přílohu tohoto zápisu jako jeho nedílná součást.

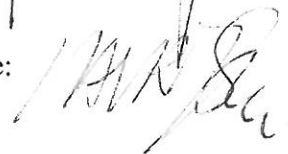
Nato předsedající poděkovala všem přítomným za účast, věnovaný čas a pozornost a schůze byla ve 20.15 hod ukončena.

Tento zápis je vyhotoven **ve čtyřech originálech**, z nichž jeden obdrželo Společenství (k rukám Jana Ponczy, předsedy výboru), jeden bude předán zvolené kontrolní komisi (k rukám Mgr. Miloslava Vavryse, ověřovatele zápisu), jeden originál byl předán zvolenému správci domu Ing. Monice Ježkové (předsedající schůzi) a jeden originál bude společně se žádostí o písemné vyjádření ke spoluúčasti na opravě střechy a upozornění na zákaz vstupu do kotelny nepovoleným osobám doručen členu společenství Stavební bytové družstvo Těšíňan.

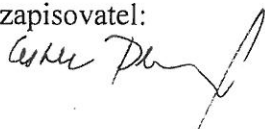
Ing. Monika Ježková, zvolený správce domu a předsedající schůze:



Mgr. Miroslav Vavrys, ověřovatel zápisu a předseda kontrolní komise:



Ester Proroková, zapisovatel:



V Českém Těšíně dne 20.3.2012

## Námitky SBD Těšíňan, coby člena společenství vlastníků jednotek domu Bezručova 1643/22, Havlíčkova 1644/7 a 1645/9 se sídlem v Českém Těšíně,

s požadavkem zapsání do usnesení ze shromáždění společenství dne 20. 3. 2012.

### 1) Námitka ke způsobu svolání shromáždění.

Shromáždění společenství vlastníků jednotek domu Bezručova 1643/22, Havlíčkova 1644/7 a 1645/9 se sídlem v Českém Těšíně, bylo svoláno na den 20. 3. 2012

Svolání shromáždění výborem společenství neakceptuje výrok Vrchního soudu č.j.5 Cmo 289/2010 ze dne 5. 10. 2010, potvrzujícího rozsudek Krajského soudu ze 7. 6. 2010, č.j. 42 Cm 5/2010- 42, jenž rozhodl, že vzhledem k nesplnění zákonných podmínek zápis SVJ domu Bezručova 1643/22, Havlíčkova 1644/7 a 1645/9 se sídlem v Českém Těšíně do rejstříku společenství nevedl ke vzniku právní subjektivity tohoto SVJ , tedy ani ke vzniku uvedených orgánů společenství. Podání dovolání k Nejvyššímu soudu nemá odkladný účinek pro uvedená usnesení.

Svolání shromáždění Ing. Monikou Ježkovou (*pod hlavičkou advokátní kanceláře Mgr. Ježka?*), deklarovaného v pozvánce jako svolání „*správce dle rozhodnutí schůze společenství, konané 17. 6. 2010*“, nepovažujeme za svolání v souladu se zákonem 72/94 Sb. § 11, odst. 6) Sb. ve znění účinném do 30. 6. 2000. Z tohoto důvodu rovněž nemohou být tedy platná ani jeho usnesení.

### Zdůvodnění:

- a) Správa domu družstvem SBD Těšíňan nezanikla, neboť v návaznosti na výrok Vrchního soudu v Olomouci v rozsudku č.j.5 Cmo 289/2010 – 54 ze dne 5. 10. 2010, nedošlo ke zvolení orgánů společenství vlastníků, a tedy nezaniklo právo správy domu družstvem uvedeným v ustanovení § 24 odst. 1 a 2 zákona o vlastnictví bytů. Jak uvedeno ve stanovisku soudu „*do doby vzniku společenství jako právnické osoby se použijí vždy ust. § 9, 11 a 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytu, platná před účinností novely zákona do 30. 6. 2000!!*“.)
- b) Výsledky hlasování na shromáždění vlastníků dne 17. 6. 2010 „o změně správce“ jsou v rozporu s odst. 5, § 11 zákona 72/1994 Sb., neboť k přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem Prohlášení vlastníka, je zapotřebí tříčtvrtinové většiny všech hlasů. (Aplikace znění zákona 72/94 Sb. ve znění účinném do 30. 6. 2000. Odst. 6) § 11 zákona lze použít jen v případě, že by se jednalo o změnu správce ustaveného jinak, než Prohlášením vlastníka. (Rozhodování o případných změnách správců domu v dalším období existence společenství.)
- c) Výsledky hlasování na shromáždění vlastníků dne 17. 6. 2010 „o změně správce“ jsou neplatné i z toho důvodu, že pokud jsou výsledky hlasování členy společenství dne 17. 6. 2010 pojety jako rozhodování shromáždění členů společenství, svolaného dle odst. 2) § 11 zákona 72/94 Sb. (nikoliv shromáždění členů SVJ jako právního subjektu), pak svolání shromáždění společenství dne 17. 6. 2010 nebylo provedeno v souladu s § 11, odst. 3 zákona 72/94 Sb.

V pozvánce uvedený „*variantní*“ způsob uvedení svolavatele shromáždění vlastníků, je zcela zmatečný a odporující zákonu 72/94 Sb.

### Námítky k programu schůze.

Zařazení do programu shromáždění společenství

- zprávy o činnosti výboru
- zprávy o činnosti kontrolní komise

neakceptuje výrok Vrchního soudu č.j.5 Cmo 289/2010 ze dne 5. 10. 2010, potvrzujícího rozsudek Krajského soudu ze 7. 6. 2010, č.j. 42 Cm 5/2010- 42, jenž rozhodl, že vzhledem k nesplnění zákonných podmínek zápis SVJ domu Bezručova 1643/22, Havlíčkova 1644/7 a 1645/9 se sídlem v Českém Těšíně do rejstříku společenství nevedl ke vzniku právní subjektivity tohoto SVJ , tedy ani ke vzniku uvedených orgánů společenství. Svolavatelem shromáždění na den 20. 3. 2012 je opomíjen právní stav, kdy jakékoliv případné dovolání k Nejvyššímu soudu nemá odkladný účinek pro vykonatelnost výše uvedených rozhodnutí krajského a vrchního soudu. Na shromáždění SVJ 17. 6. 2010 zvolené orgány SVJ domu nutno považovat v současnosti za právně nevzniklé.

### Námítky ke způsobu hlasování.

- Jakékoliv hlasování shromáždění 20. 3. 2012 považujeme za zmatečné, neboť ze způsobu svolání shromáždění není jednoznačné, zda způsob hlasování byl prováděn dle Stanov společenství coby právního subjektu, či hlasování jako ve společenství, vzniklého dle zákona 72/94 Sb., ve znění účinném do 30. 6. 2000.
- Pokud je akceptován výrok Vrchního soudu č.j.5 Cmo 289/2010 ze dne 5. 10. 2010, potvrzujícího rozsudek Krajského soudu ze 7. 6. 2010, č.j. 42 Cm 5/2010- 42, dle kterého SVJ domu Bezručova 1643/22, Havlíčkova 1644/7 a 1645/9 se sídlem v Českém Těšíně, coby právní subjekt nevzniklo, pak způsob hlasování, uvedený v pozvánce, je uveden v rozporu se zákonem 72/94 Sb. § 11, ve znění účinném do 30. 6. 2000, jelikož usnesení je přijato jen v případě souhlasného vyjádření nadpoloviční většinou všech hlasů společenství, nikoliv nadpoloviční většinou na schůzi přítomných členů společenství,
- To by platilo jen v případě existence SVJ s právní subjektivitou, kdy dle bodu 11) původních Stanov SVJ je k přijetí usnesení zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů na shromáždění přítomných členů společenství.
- Co do způsobu hlasování v návaznosti na jeho obsah pak ale namítáme, že obsah čl. VIII, bod 11 původních Stanov SVJ, schválených „shromážděním vlastníků“ dne 10. 2. 2010, neodpovídá vzorovým Stanovám SVJ, tak, jak ukládá nařízení vl. 371/2004 Sb. – bod 14.

**Dle názoru člena společenství - SBD Těšínan veškeré problémy funkce správy, hospodaření domu i financování plánu oprav, jsou způsobeny neakceptováním většinovým počtem spoluvlastníků domu (v zastoupení advokátní kanceláře Mgr. Ježka) výroku Vrchního soudu ze dne 5. 10. 2010, potvrzujícího rozsudek Krajského soudu ze 7. 6. 2010, dle kterého SVJ domu Bezručova 1643/22, Havlíčkova 1644/7 a 1645/9 se sídlem v Českém Těšíně, coby právní subjekt nevzniklo. Nejsou tedy platná pak jakákoliv usnesení, přijatá shromážděními společenství, svolaná jiným subjektem, než správcem, uvedeným v Prohlášení vlastníka.**

