

Vážení spolubydlící,

dovoluji si vás oslovit touto písemnou formou, jak jsem slíbila při ukončení posledního shromáždění. Reaguji až nyní, protože bylo nutné předat veškeré podklady právním zástupcům a počkat na následný právní názor.

S ohledem na průběh posledního shromáždění si dovolím v tomto odstavci krátce připomenout tamní dění. V průběhu jednání předseda nařkl přítomné, že *řeší na shromáždění samé blbosti a ani neznají stanovy*, z čehož lze usuzovat, že jediným kdo zná a rozumí stanovám je předseda. Považuji to za velmi nekorektní chování. Dále bych ráda pro připomenutí zdůraznila bod, kdy předseda prohlásil, že *o následujícím bodu nebude s přítomnými diskutovat, a když mu nebude schválena odměna ve výši 20 000,- měsíčně, tak odstoupí*. Toto jednání považuji za bezcharakterní od člověka, který se dobrovolně přihlásil a byl zvolen ve své podstatě na čestnou pozici, která není brána jako plnohodnotný pracovní úvazek a ani s ním není uzavřena smlouva o výkonu funkce. Nebudu zde popisovat veškeré excesy, které na shromáždění proběhly, protože tato korespondence není určena k takovým účelům a problematika bude průběžně řešena na [svjhornomecholupska690.jecool.net](http://svjhornomecholupska690.jecool.net).

S ohledem na fakt, že důvody mého odstoupení jsem již přednesla na proběhlém shromáždění, nebudu je zde opětovně uvádět. Nicméně protože nebyly uvedeny v zápise ze shromáždění, budou zveřejněny na výše uvedených webových stránkách. Jde např. o jednání a postupy mimo intence dané zákonem, účelové manipulace, neinformovanost a netransparentnost. O kvalitě zápisu ze shromáždění si jistě každý udělá obrázek sám. **Zápis nebyl dodán v zákonném termínu 30 dnů** (dle §254 „NOZ“) a navíc obsahuje spousta faktických chyb, které předseda slíbil opravit. Zatím se tak nestalo.

S ohledem na aktuální situaci SVJ je potřeba co nejrychleji jednat. **Dluhy k 31. 12. 2014 ve výši 118 214 Kč a k 31. 8. 2015 již ve výši 250 988 Kč** jsou dluhy vlastníků, které nebyly vymáhány. Problémová je také kalkulace správce, který nepočítal s náklady na správu mimo své odměny (např. zápis nového výboru do obchodního rejstříku, poštovné atd.). V neposlední řadě upozorňuji, že dle zákona 67/2013, §13 **vzniká škoda SVJ** ve výši minimálně **1 200 000 Kč**, atd. Další případné finanční ztráty mohou být teprve identifikovány.

Uvedené dluhy a škody vzniklé SVJ lze přisoudit členům výboru SVJ, kteří jsou povinni maximálně odpovědně přistupovat k vymáhání pohledávek a včas učinit potřebné kroky. Předseda a jeho dva stoupcenci neinformují členy SVJ nebo je informují mylně o odpovědnosti pověřeného správce, který neplní řádně své povinnosti. Bohužel je třeba si uvědomit, že **„za správné a řádně plněné povinnosti stále odpovídají jen a pouze členové statutárních orgánů, nikoliv správce,**“ jak cituje Kateřina Procházková z portálu pravniagramotnost.cz či jak potvrzuje advokátka B. Hejduková: „Je mylné domnívat se, že správce má právní vztah vůči vlastníků jednotek, tedy členům SVJ. Odpovědnost vůči jednotlivým členům SVJ je jen a pouze na členech těchto statutárních orgánů“.

Zároveň je třeba si uvědomit i otázku péče řádného hospodáře, kdy člen orgánu může povinnost **péče řádného hospodáře** porušit např. svou pasivitou v případě, kdy jednat má, avšak nejedná vůbec nebo jedná v nedostatečné míře. Jedná se o porušování zákona dle §159, §1179, §1180 (následně 366/2013 Sb. §17), §1181 Nového občanského zákoníku (dále „NOZ“) a následující. V souladu s právním názorem, nejsou správné ani stanovy SVJ a některé stati vykazují rozpor se zákonem.

Zároveň musím podotknout, že další mylnou informací podanou předsedou, je **zrušení kontrolního orgánu**, který dle právního zástupce byl zvolen a může konat, tj. touto cestou bych chtěla vyzvat kontrolní orgán k součinnosti. Odmítnutí zápisu Městským soudem

v Praze je pouze deklaratorní záležitost a fakticky byl kontrolní orgán shromážděním zvolen, přestože předseda konstatoval, že **kontrolní orgán nepotřebuje**. Na následujícím shromáždění bychom chtěli odhlasovat zapsání zvoleného kontrolního orgánu do rejstříku společenství vlastníků jednotek.

Nemá smysl zde vyjmenovávat jednotlivé zákony, které byly porušeny a svalovat vinu na toho či onoho, ale je potřeba v daném případě co nejdříve jednat. Z tohoto důvodu si dovoluji apelovat na zvážení uvedených informací a uvědomit si, že my, jako členové SVJ jsme tím orgánem, který může rozhodnout, co se bude dále dít či necháme-li SVJ zadlužit. Uvědomte si prosím, že **veškeré částky budou placeny z našich finančních prostředků**, kdy při sečtení všech částek se aktuálně jedná minimálně téměř o **1 500 000,- Kč**, což nemusí být konečná částka, protože **neinformovanost a netransparentnost** jednání současného předsedy a jeho dvou stoupců, neumožňuje identifikovat všechny případy. Pro vás, kteří se budou chtít přidat k žalobě, sdělím podrobnosti po vyplnění tohoto dotazníku, resp. po získání kontaktních údajů, které nemáme k dispozici.

Z těchto důvodů si vás dovoluji požádat o vyplnění dotazníku, který se zabývá případným zvolením nového výboru, změnou stanov a dalšími záležitostmi, které jsou vypsány v části dotazníku A, a v části dotazníku B. Předem bych vám všem chtěla poděkovat ještě jednou za důvěru a s ohledem na tíživou situaci si vás dovoluji požádat **o vyplnění a odevzdání dotazníku do 16. 12. 2015** do schránky Novotná či Mikanová nebo telefonicky, případně zavoláte na zvonek, a pokud ani tímto způsobem nebylo možné dotazník předat, tak dne **16. 12. 2015 v době 17.00 – 17.30** můžete uskutečnit předání před vchodem D2.

Ráda bych vás informovala o tom, že v SVJ jsou lidé, kterým není vzniklá situace lhostejná a tráví své volno zjišťováním informací pro členy SVJ, absolvují jednání s právními zástupci, jednají s úřady, jednají se spolupracujícími firmami (např. životnost garážových vrat, kontrola úklidu atd.) a plní si řádně své povinnosti člena výboru.

Společně s tímto dotazníkem byly vytvořeny výše zmiňované webové stránky pro SVJ, kde vás chceme transparentně seznámit s veškerým děním a umožnit členům SVJ vzájemnou komunikaci. V případě, že někteří z vás nemají možnost využít vytvořeného webového portálu, necht' mne (email: [helena.mikanova@centrum.cz](mailto:helena.mikanova@centrum.cz), tel. 777 33 77 32) či paní Marcelu Novotnou (email: [marcela.novotna@nomir.net](mailto:marcela.novotna@nomir.net), tel. 737 123 488) informují o požadavcích jinou dostupnou formou a rády se těmto požadavkům budeme věnovat, alespoň do doby, než bude případně zvolen nový výbor nebo do doby mého výmazu z obchodního rejstříku. Dále upozorňuji, že vzhledem k mému odstoupení z výboru a neposkytování informací předsedou, který mj. opětovně **prosazuje jako správce SLUEN** a sám jej i přes nesouhlas shromáždění **oslovil a zařadil do výběrového řízení na správce**, nebudu mít možnost vás informovat o dění ve výboru.

V Praze dne 2. 12. 2015

Mgr. Helena Mikanová

Vážený nájemníci, tento dopis je určen vlastníkům bytové jednotky, proto bychom vás chtěli požádat o předání. Všem děkujeme.