

Pan

Jiří Fragner
předseda SVJ Nitranská 24/1258
Nitranská 24/1258

130 00 Praha 3

V Praze dne 30.7.2015

Věc: zápis ze schůze společenství vlastníků jednotek konané dne 8.6.2015

K zaslaným materiálům mám následující připomínky:

A. **Stanovy SVJ (druhá verze) a zápis**. První verze nebyla řádně v kapitolách očíslována a také podle zápisu p. Věžníkové se mně uplatnění mých připomínek špatně kontrolovalo. Vzhledem k tomu, že některé moje připomínky nebyly do druhé verze promítnuty, v příloze zasílám připomínky ještě jednou. Současně Vás žádám o zaslání v zákonné lhůtě všem spoluvlastníkům a projednání na příští schůzi Shromáždění .

B. **Smlouva příkazní bez připomínek**

C. **Smlouva o zajišťování správy domu**. Až na nějaké drobnosti v textu se mně velmi a především nelíbí, že odpovědné osoby jak ve smlouvě příkazní tak i na správu domu jsou stejní lidé a ze stejné organizace. Tím se ztrácí jakákoliv objektivní kontrola a pravděpodobně se jedná i o střet zájmů !! Za této situace bych doporučoval uzavřít pouze smlouvu příkazní a správu domu bych ponechal dále buď MIVA a.s., která jednak problematiku a zvyklosti SVJ už zná . Další variantou je pověřit SBD PED výběrem jiné správcovské firmy. Jde nám v současné době zejména o kvalifikovaný výkon funkce statutárního orgánu!

Žádné reference na SBD PED nejsou na internetu k dispozici a tudíž nebylo možné ověřit kvalitu jejich činností. Dále jsem zjistil na jejich www. stránkách , že mají potíže s personálním obsazením pracovníků právě na správu domů. Zkušenosti s SVJ nemají velké, spíš s družstevními byty. Jinak výběrové řízení, které jste provedl v této věci dle mého soudu bylo nedostatečné. Členům SVJ nebyly předloženy k posouzení zejména písemné poptávky a nabídky uchazečů včetně referencí .

Závěr: S uzavřením obou smluv pouze s SBD PED s ohledem na výše uvedené skutečnosti nesouhlasím.

D. Účetnictví 2014 a zálohy na provoz a FO pro rok 2015. Nejméně od roku 2013 Vás soustavně písemně upozorňuji na problematiku hospodaření SVJ v oblasti údržby a oprav pod Vaším vedením. Zanedbáním péče řádného hospodáře při těchto činnostech v letech 2012-2014 vznikla SVJ a tudíž i mně škoda, kterou budu chtít nahradit. Dne 8.6.2015 jsem Vás mj.písemně požádal o zapůjčení účetnictví za rok 2014 ke kontrole a to nejpozději k 30.6.2015, což se nestalo (stále platí původní stanovy SVJ). Bez kontroly účetnictví 2014 zálohy neuhradím a moje finanční prostředky zůstanou nadále v notářské úschově. Pokud mně účetnictví za r.2014 nebude bez zbytečného odkladu zapůjčeno, budu muset bohužel tuto problematiku řešit důrazněji.

E. Nájemníci v domě. Jména a adresy trvalého bydliště nájemníků jsem písemně od Vás neobdržel. Odkaz na MIVA a.s. je neodůvodněný, protože na to nemá ve smlouvě mandát. Pokud to ale provádí, jde o porušení zákona o ochraně osobních údajů. Žádám Vás o dodání jmen a adres osob v pronajímaných bytech nejpozději do 30.8.2015.

Všechny materiály týkající se SVJ mně doručujte **prokazatelným způsobem poštou** na adresu mého trvalého bydliště Nitranská 24, Praha 3. Přípojku ADSL na internet jsem k 17.7.2015 zrušil.

Ing. Miroslav Čech



Příloha dle textu

Přípomínky ke 2.znění stanov SVJ Nitrianská 1258/24

1. III/3/b - vypustit:...včetně tepla, teplé vody...
2. III/4/i - vypustit celý bod, není v našem SVJ aktuální ani do budoucna
3. IV/2/c - vypustit celý bod, není aktuální ani do budoucna
4. IV.3/2/f,g - vypustit, postrádá logiku zejména u správce za úplatul
5. IV.3/5 - změnit:...správu domu a pozemku včetně dlouhodobé...
...vypořádá nejpozději do 6 měsíců od konce kalendářního roku, nerozhodne-li...
6. IV.3/7- doplnit: ...odpadu, rozvodu signálu TV, domovních telefonů a....
7. IV.3/8 - doplnit: ...shromáždění, nejvýše však 10% z výše nákladů za minulé období.
8. IV.3/9/a - vypustit druhou část věty.Všechny jednotky mají vodoměry.
9. IV.3/9c - doplnit:zásuvek a domovních telefonů
10. IV.3/d - doplnit: ...provoz a údržbu...
11. IV.4/3 - celé vypustit, netýká se nás I
12. V/3 - změnit:...o tom, jaká aktiva a pasiva...
13. VI/1/e - vypustit celý bod, je stejný obsah v bodě VI/1/f
14. VI/1/ f- doplnit:...do všech dokladů včetně účetnictví..
15. VI/1/j - změnit a doplnit: ... nejpozději do 6 měsíců po skončení kalendářního roku –viz bod IV.3/5
16. VI/2/d - změnit: ... přesahuje 15 dnů...
17. VI/3 - změnit :...nejméně 10 dnů..
18. VII/4 – doplnit:...společných prostorách domu neprovádět žádné stavebí úpravy...
Vypustit:.....vytváření přepážek ve společných částech...
19. VII/11 – vypustit: V případě zájmu....prostřednictvím společenství a dále ponechat: při respektování...
20. VIII.1/1/b,c - doplnit: ...vlastníků (volený orgán)... o tom shromáždění (volený orgán)
21. VIII.1/6 - doplnit: ...zmocnil písemně s ověřeným podpisem...
22. VIII.1/7 - doplnit:... k usnesení voleného orgánu...
23. . VIII.2/3 - doplnit: ...podklady a to nejméně 30 dnů před zahájením jednání shromáždění.
24. . VIII2/8 – změnit: ...hlasů všech členů...
25. VIII.2/11 - změnit: ... plné moci musí být...,
26. VIII.2/14 - doplnit:...se souhlasem většiny členů společenství, kteří se účastní jednání shromáždění.
27. VIII./17 - doplnit:...k odsouhlasení nejpozději do 15 dnů po jednání shromáždění a ...
28. VIII.4/1 - doplnit:...může být ve výjimečných případech...
29. VIII.4/2 - doplnit:...návrhu rozhodnutí a usnesení..
30. VIII.4/3 - doplnit : ... s návrhem usnesení a rozhodnutí...
31. VIII.5/1 – doplnit:... za společenství vždy s dalším členem statutárního orgánu.
32. VIII.5/3/e - doplnit: ... a jiné písemné materiály a smlouvy týkající se zejména oprav a údržby...
33. VIII.5/6 – změnit:...od doručení...

Ing. Miroslav Čech

30.7.2015

