1. **Stanovisko k návrhu Stanov SVJ ze dne(?)**

Ke Stanovám předloženým p. Fragnerem ve stanovené 30 denní lhůtě mám následující připomínky:

1. Elaborát není přehledně označen, chybí označení částí podkapitol ve článcích a stránky nejsou číslovány !
2. Čl. III/4d – doplnit : … s péčí řádného hospodáře.
3. Čl. III/4e doplnit: ..a nájemců pronajímaných bytů
4. Čl. III/6g doplnit: …stanovách a zejména pak s účetnictvím a účetními doklady a uzavřenými smlouvami a výsledky výběrových a jiných řízení týkajících se Společenství…
5. Čl.IV/2f,g: vypustit!!!
6. Čl. IV/1 (?) doplnit o další bod i) : spoluvlastníci jejichž jednotky jsou umístěny v 1.PP a 1.NP nehradí náklady na provoz a údržbu výtahu.
7. Čl. IV/8 doplnit: … max. však do výše 10% nákladů z minulého účetního období
8. Čl. IV/10 :… lhůta 30 kalendářních dnů… a ….uskutečněno do 30 dnů…
9. Čl. IV/11 doplnit: …z prodlení podle § 13 zák. 67/2013 Sb.
10. Čl. IV/12 změnit: …do 30 dnů po doručení…
11. Čl.IV/2(?) doplnit: … a s péčí řádného hospodáře.
12. Čl. V/3 změnit: ….o tom, jaká aktiva a pasiva…
13. Čl. V/4 doplnit: ….určit a písemně zmocnit…
14. Čl. VI/1/e doplnit: …dokladů a pořizovat z nich kopie.
15. Čl, VI/1/f změnit: Po předchozí domluvě se správcem nebo statutárním orgánem společenství je možné v sídle společenství nahlédnout do všech dokladů společenství, případně si je oproti podpisu na dobu max.30 dnů zapůjčit ke kontrole a zkopírování
16. Čl. VI/1/g doplnit: …společenství a pořizovat z těchto dokladů kopie.
17. Čl. VI/2/c(?) změnit: ….nejpozději do 4 měsíců….
18. Čl. VI/2/d (?) změnit: ….přesahuje 30 dnů…
19. Čl.VI/2/e(?) vypustit: … pokud bude přijat,…
20. Čl.VI/2//i doplnit: …společenství nejpozději do…
21. Čl.VI/2/l(?) vysvětlit: …bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží… ???
22. Čl.VI/3(?) změnit:…společenství písemně nejméně 30 dnů před…
23. Čl.VI/4(?) doplnit:…shromáždění ústně nebo písemně a jeho stanovisko musí být zapsáno v zápise ze schůze shromáždění.
24. Čl. VI/4(?) : co je myšleno „ vytváření přepážekn ve společných částech…“
25. Čl.VI(?)/5 doplnit: … a lodžiích nebo parapetech oken na venkovní uliční fasádě…
26. Čl.VI(?)/7 vypustit. Patří do domovního řádu!
27. Čl.VI(?)/8 doplnit:…společenství na nástěnce domu.
28. Čl.VI(?)/9 vypustit, patří do domovního řádu!!
29. Čl.VI(?)/12 doplnit: ….společenství při respektování souvisejících právních, technických aa protipožárních nařízení, norem a předpisů.
30. Čl.VII/6 doplnit:…zmocnil písemně…
31. Čl.VII/10 změnit:…nejméně 15 dní před…
32. Čl.VII/3(?) doplnit:….podklady nejméně však 30 dnů před zahájením schůze shromáždění. ….programu shromáždění a to nejméně 30 dnů před schůzí shromáždění.
33. Čl.VII/5(?) doplnit:…hlasů, pokud tyto stanovy nebo příslušné předpisy nestanoví jinak.
34. Čl.VII/8/e(?) doplnit:…a o výši jejich odměn.
35. Čl. VII/12: vypustit poslední větu!! To je spíš pro vnitro nebo BIS???!!!
36. Čl. VII/15 doplnit:…zajistí hlasováním volbu…
37. Čl.VII/17 doplnit: … jednání včetně záznamu ústních nebo písemných námitek členů shromáždění, které budou nedílnou součástí zápisu ze shromáždění, …
38. Čl.VII (rozhodnutí mimo zasedání) : Zásadně s tím nesouhlasím a to z toho důvodu, že je obtížné zajistit souhlasnou verifikaci e-mailů a jejich archivaci pro event. spory. Kromě toho některý spoluvlastník nemusí mít mailovou adresu. Je to v přímém rozporu s §§ 1212 a 1213 OZ a pokud budu v této věci přehlasován,

obrátím se na soud.

1. Čl. VII/2(?) doplnit: …funkci. Za společenství všechny smlouvy,účetní doklady a jiné doklady podepisují s péčí řádného hospodáře vždy 2 členové společenství schválené shromážděním. Tyto osoby mají vůči společenství hmotnou odpovědnost.
2. Čl.VII/3/d(?) doplnit: ….pozemku. Organizuje výběrová řízení na dodavatele a předkládá je k projednání na schůzi shromáždění.

**Závěr: Předložený návrh stanov po věcné a formální stránce vykazuje závažné nedostatky a s jeho zněním nesouhlasím . Žádám předložit upravený návrh Stanov znovu k posouzení.**

**B.Návrh smlouvy a zjišťování správy domu a příkazní smlouvy**

 Tyto dokumenty **nebyly p. Fragnerem předloženy** **k vyjádření ve lhůtě 30 dnů**, jak předepisují Stanovy, takže nebylo možné ověřit a kvalifikovaně posoudit údaje o navrženém správci. Kromě toho srovnávací tabulka(?), zaslaná p.Fragnerem mailem byla neúplná, takže se nedala vyhodnotit. Z výše uvedených důvodů žádám, aby mně dokumenty SVJ byly zásadně zasílány poštou, protože jsem zrušil mailové telefonické napojení. Ještě připomínám, že změna správce od 1.10.2015, jak je navrhována, je nelogická jak z hlediska účetnictví , tak i uspěchaná z hlediska provázanosti návrhu stanov a výše uvedených smluv.

Z finančního hlediska považuji za zbytečné platit vysoké náklady za jednotky novému správci, které jsou uvedeny v KN podle původního Prohlášení vlastníka .Většina stávajících reálných jednotek byla vytvořena sloučením původních bytů a nebytových prostorů. Změnou Prohlášení vlastníka a **zredukováním jednotek by došlo k výrazné úspoře finančních nákladů při správě domu o 50%.**

**Závěr: s návrhem výše uvedených smluv a vybraným správcem, který provedl p. Fragner, které mně byly předloženy opožděně k vyjádření, nesouhlasím. Je třeba provést řádnou koordinaci včetně auditu hospodaření MIVA a.s. a výboru Sdružení.Rovněž nesouhlasím s novou správou SVJ od 1.10.2015. Reálný termín je podle mne 1.1.2016!!**

1. **Připomínky k zápisu ze schůze shromáždění konané dne 19.2.2015**
2. Bohužel musím konstatovat, že zápis z výše uvedené schůze provedený p. Věžníkovou je zapsán velmi zjednodušeně a v bodech, se kterými jsem nesouhlasil s ostatními členy shromáždění, není uveden důvod. To se týká zejména bodů 2,3,4,7, 8 a 17. S ohledem na tyto skutečnosti proto požaduji, aby nedílnou součástí zápisu ze schůze dne 19.2.2015 bylo moje vyjádření k výše uvedené problematice ze dne 16.2.2015, které jsem všem spoluvlastníkům zaslal mailem. Pro úplnost připomínám, že toto moje stanovisko nebylo na této schůzi vůbec projednáno. Vyjádření k některým bodům tohoto mého stanoviska, které jsem od p. Fragnera obdržel, považuji za nedostatečné.
3. Na příklad: na schůzi 19.2.2015 jsem požádal p.Fragnera o poskytutí jmen a adres podnájemníků v pronajímaných bytech a to v souladu s § 1178 OZ. Ve výše uvedeném zápise je v bodě 16 uvedeno, že tyto informace poskytne správa domu MIVA a.s. To mě velmi překvapilo, protože ve smlouvě s MIVA a.s není žádné ustanovení o tom, aby tato organizace mohla poskytovat nájemcům bezpečnostní čipy od mříže v přízemí a klíče od domu. Čipy a klíče jsem protokolárně předal p. Fragnerovi a pokud je rozdal ad hoc nájemní-kům a nezaregistroval jejich jména a adresy, **tak došlo mj.  bezprecedentní**-**mu porušení bezpečnosti v domě.**
4. Pokud se týká zpřístupnění prújezdu poskytnutím klíče od zábrany na vjezdu do domu (pro parkování aut řemeslníků v průjezdu) k tomu sděluji, že průjezd je z protipožárního hlediska jednak chráněná úniková cesta a dále **jsem smluvně vázán s PRE na zajištění trvalého přístupu k distribuční** **trafostanici** na dvoře, který je mým vlastnictvím. Kromě toho by parkování cizích vozidel v průjezdu rovněž ohrozilo **moje právo chůze a jízdy** do dvorního traktu Z těchto důvodů nelze požadavku p. Fragnera vyhovět.Pokud budou před vjezdem do domu na dopravní značce V12a parkovat cizí vozidla, je mojí povinností tato vozidla nechat odtáhnout policií ČR. Pro úplnost uvádím, že parkovací zábrana včetně značky V12a byla schválena policií ČR a odborem dopravy Praha 3.
5. Platba záloh na rok 2015 a vyúčtování za rok 2014. V této souvislosti upozorňuji znovu na svůj mail ze dne 21.12.2014 zaslaný p. Fragnerovi, íkde jsem poukázal opětovně na špatné hospodaření SVJ s péčí řádného hospodáře s tím, že platby a event. doplatky provedu nejpozději do 30 dnů po osobní kontrole účetnictví a po předložení stanoviska revizního orgánu SVJ. Do té doby budou moje příslušné finanční prostředky uloženy v notářské úschově. Žádám tímto p. Fragnera, aby mně nejpozději do 30.6.2015 zapůjčil kompletní účetnictví roku 2014 k revizi včetně stanoviska revizního orgánu SVJ.
6. Vzhledem k tomu, že zápisy ze schůzí shromáždění nejsou zcela objektivní požaduji, aby i dnešní moje stanovisko k předmětné problematice bylo nedílnou součástí zápisu ze schůze konané dne 8.6.2015.

Ing. Miroslav Čech, 7.6.2015

Na vědomí. AK JUDr. Bíza