

## **ZÁPIS č. 3/2024**

z jednání výboru Společenství vlastníků jednotek Praha 8, Zelenohorská č.p. 496-č.p. 513,  
(dále jen „Společenství vlastníků“)

konaného 02.09.2024 v kanceláři na adrese Praha 8, Zelenohorská 510, PSČ 181 00

### **Program jednání:**

1. Stížnost vlastníků
2. Nedoplatky k 31.07.2024
3. Příprava Shromáždění vlastníků

### **AD 1.**

Výbor SVJ projednal stížnost podanou některými vlastníky z vchodu č. 501 na postup výboru při stanovení nové výše měsíčních záloh (viz příloha č. 1). Na základě seznámení se s argumenty v této stížnosti dospěl k závěru, že postup výboru je v souladu s právními předpisy a sestavil odpověď (viz příloha č. 2).

### **AD 2.**


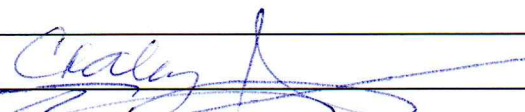
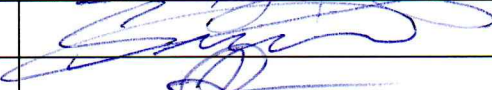

Výbor SVJ projednal stav nedoplatků k 31.07.2024, nedoplatky bytů činí celkem 793.660,- Kč !!!, nedoplatky nebytových prostor činí 108.166,- Kč.

### **AD 3.**



Výbor SVJ sestavil program Shromáždění vlastníků, které se bude konat 23.10.2024. Mimo bodů, které nebyly projednány v minulých letech, bude na programu výměna osvětlení ve společných prostorách a umístování klimatizací na fasádu domu. Členové výboru a kontrolní komise SVJ budou v letošním roce obcházet vlastníky, kteří na shromáždění nechodí, a pokusí se získat co nejvíce plných mocí, aby se podařilo letošní shromáždění konečně uskutečnit.

Prezenční listina z jednání výboru SVJ č. 3/2024 ze dne 02.09.2024

Členové výboru SVJ

Absolon Petr	
Chalupová Alena	
Šillerová Ida	
Ing. Ivo Hruban, Ph.D.	

Hosté		
Jméno	organizace	podpis

Klofobal J.	KK	
Šillerová Ida	KK	

Výbor SVJ Zelenohorská

Zelenohorská 510

181 00 Praha 8

V Praze, dne .....9.8..... 2024

Výzva ke zjednání nápravy

Vážený výbore,

v zápise č. 2/2024 ze schůze výboru konaného dne 28.5.2024 jste v bodě č. 2 schválili zvýšení záloh na služby od 1.7.2024, čímž jste opakovaně rozhodli o navýšení záloh mimo svou působnost, neboť postupujete v rozporu se schválenými Stanovami SVJ, čl. VII bod 8 h), kdy toto schvalování patří do výlučné působnosti Shromáždění.

Tímto vás proto vyzýváme, abyste zjednali nápravu dle čl. VII. Dokud o výši záloh nebude řádně rozhodnuto na příštím Shromáždění, zálohy budou hrazeny v původní výši, neboť rozhodnutí výboru lze označit za neplatné.

Věříme, že toto pochybení napravíte a my nebudeme nuceni podstoupit celou věc našemu právnímu zastoupení.

S pozdravem

Vlastníci bytových jednotek

## Společenství vlastníků jednotek Praha 8 Zelenohorská č.p.496-č.p.513

---

**Odpověď na stížnost vlastníků** (paní Randyšová, Vrabcová, Tomsová, Čechová, Vojtová, Nevlidová, Kopřivová, Kumštová, Roznerová, Hávová a pánové Gautier, Richter, Slavík)

Vážená paní Randyšová,

výbor SVJ projednal stížnost podepsanou výše uvedenými vlastníky a sdělujeme Vám následující.

- 1) Za poslední roky došlo k velkému navýšení cen všech dodavatelů, a to v řádech desítek procent, což je hlavním a jediným důvodem, proč výbor SVJ přistupuje k úpravě výše záloh, abychom měli z čeho platit zálohy právě vůči dodavatelům. Průměrná roční míra inflace stanovená Českým statistickým úřadem za poslední dva roky činila 25,8 %. Předpokládáme, že každý člověk zaznamenal navýšení cen, jak u zboží, tak služeb a chápe, že se bez navýšení záloh neobejdeme ani my. Chápeme, že navýšení plateb záloh není příjemné, ale není možné dopustit vznik velkých nedoplatků a následně je po vlastnících vymáhat. Předpokládáme, že nikdo nechce, aby SVJ skončilo v platební neschopnosti.
- 2) Je pravdou, že dle stanov SVJ patří úpravy záloh do působnosti Shromáždění, nicméně nadpoloviční většina vlastníků našeho SVJ, včetně většiny podepsaných stěžovatelů, na Shromáždění nechodí, a tudíž neumožňuje přijímání usnesení. Poslední řádné Shromáždění se sešlo v roce 2018, není tedy možné, aby se výbor SVJ v tomto spoléhal na vlastníky. Výbor SVJ samozřejmě postupuje dle platných právních předpisů, které stanovy doplňují nebo jsou jim nadřazeny, neboť se jedná o právní předpisy vyšší právní síly. Těmi to předpisy jsou:
  - a) Směrnice o způsobu úpravy záloh, která stanovuje postup úpravy záloh vždy k 1.7. každého roku, která byla schválena vlastníky při hlasování per-rollam dne 17.7.2017. Tato Směrnice umožňuje výboru SVJ upravit výši záloh, podle nákladů za předchozí kalendářní rok bez toho, aby o tom museli vlastníci hlasovat.
  - b) Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty. Tento zákon konkrétně v § 4 uvádí, že má poskytovatel služeb právo požadovat po příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů za služby poskytované s užíváním bytu. Zároveň je zde uvedeno, že poskytovatel služeb má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů.
  - c) Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, který po novelizaci již nevyžaduje souhlas Shromáždění s úpravou výše záloh za služby. O uvedení současného znění stanov SVJ do souladu s novelizací právních předpisů se výbor SVJ snaží již několik let, ale bohužel tato změna musí být schválena Shromážděním, které se není již několik let schopno sejít.
- 3) Závěrem tedy uvádíme, že výbor SVJ postupuje při úpravě záloh dle platných právních předpisů, včetně směrnice upravující výši záloh, která byla vlastníky schválena. Naopak neplacení záloh ve stanovené výši je v rozporu se zákonem, což jsme již jednou úspěšně řešili s vlastníkem u soudu.

Vážená paní Randyšová, Vašemu podnětu na snížení záloh pro jednotlivé vlastníky nemůžeme z výše uvedených důvodů vyhovět. Věříme, že výše uvedené skutečnosti přijmete s pochopením a zálohy budete řádně platit.

Bc. Petr Absolon  
předseda výboru  
SVJ Zelenohorská