

Vážení: pan Maleček,  
paní Ing, Arch.Horvitz, pan Hejný,  
REVIZOR paní Mgr.Meisnerová

V Praze dne 18.06.2019

Vážený výbore SVJ, vážená paní revizorko,

**žádám o zaprotokolování tohoto textu do Zápisu shromáždění SVJ ze dne 18.06.2019 od 20 hodin a to celý následující text, včetně odůvodnění:**

**ŽÁDÁM O ODLOŽENÍ O HLASOVÁNÍ O VÝŠI PŘÍSPĚVKŮ AŽ NA NĚKTERÉ Z DALŠÍCH SHROMÁŽDĚNÍ SVJ, TO ZNAMENÁ, NA TAKOVÉ SHROMÁŽDĚNÍ SVJ, NA KTERÉM BUDE PŘEDLOŽEN KE SCHVÁLENÍ ROZPOČET NA PŘÍSLUŠNÝ KALENDÁŘNÍ ROK A PO SCHVÁLENÍ TOHOTO ROČNÍHO ROZPOČTU MŮŽE TEPRVE DOJÍT K HLASOVÁNÍ O VÝŠI PŘÍSPĚVKU. ROZPOČET VČETNĚ PŘÍLOH VŠECH KALKULACÍ MUSÍ BÝT PŘÍLOHOU POZVÁNKY.**

Odůvodnění :

**Příspěvky na správu domu a pozemku.**

Jednou z povinných náležitostí stanov SVJ jsou (podle § 1200 odst. 2 písm. g) NOZ) také pravidla pro tvorbu rozpočtu SVJ a pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku, přičemž schvalování rozpočtu na kalendářní rok je v působnosti shromáždění, jak je výslovně stanoveno v § 15 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

Celková (souhrnná) výše příspěvků na správu domu a pozemku, schvalovaná shromážděním podle § 1208 písm. d) NOZ, by tedy měla být součástí schvalovaného rozpočtu na kalendářní rok; z této souhrnné výše se pak odvíjí výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku pro jednotlivé vlastníky jednotek (v poměru podle velikosti podílů na společných částech)

Z uvedeného tedy plyne, že by SVJ mělo skutečně předem předložit rozpočet – kalkulaci předpokládaných výdajů, to znamená, napřed schválit rozpočet na základě předložených kalkulací, a teprve potom, to znamená po schválení rozpočtu na kalendářní rok, odvinout od tohoto zálohy na příspěvky a toto musí proběhnout vždy a znova a to na každý kalendářní rok.

Shromáždění může rozhodnout o změně celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku v souvislosti s prováděním větších oprav, pokud jsou podklady k tomuto hlasování součástí pozvánky, včetně kalkulací.

Dále – z dohledaných soudních procesů – pokud soud uzná, že usnesení shromáždění o investiční akci, ( např. výměna oken v polovině domu, investice do nadměrně drahých úprav a podobně), nelze vyloučit, že by usnesení shromáždění o takové investici mohlo být považováno za důležitou záležitost, která by mohla být na návrh přehlasovaného vlastníka jednotky předmětem soudního rozhodování.

Rozpočet na příslušný kalendářní rok není zařazen na program tohoto shromáždění, a není přílohou Pozvánky na toto shromáždění.

Pro upřesnění přikládám:

Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., účinnost od 01.01.2014

§ 15

Rozpočet na kalendářní rok, sestavený podle pravidel určených ve stanovách, schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek.

§ 16

(1) Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména

- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
- b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
- c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,
- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,
- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
- g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.

(2) Příjmem společenství vlastníků jednotek **nejsou** příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků jednotek; jde zejména o tyto příjmy

- a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
- b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a
- c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

Děkuji, s pozdravem Šteflová.

Přijal dne 18.06.2019 .....