

From: Milan Šorm <ing@milansorm.cz>
Sent: Tuesday, May 23, 2023 11:37 PM
To: kontrolní komise SVJD Štouračova 17,19,21 <kontrola21@email.cz>
Subject: RE: SVJD Štouračova 17,19,21 - stížnost na jednání výboru (společné části domu)

Dobrý den,
nevíme, z jakých podkladů komise vycházela, když došla k závěru, že smlouva o pronájmu nebytových prostor je „*právně v pořádku*“. Pokusíme se tedy komisi sdělit, jaké důvody nás vedou k tvrzení, že výbor neoprávněně pronajímá nebytový prostor v našem domě. Jde totiž o nebytovou jednotku ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek (v katastru nemovitostí vedena pod číslem 911/25), nikoliv o společnou část domu.

Právní úprava do 31. 12. 2013.

Zákon č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů):

§ 9a

(1) Společenství je oprávněno činit právní úkony, především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti podle tohoto zákona, zejména k

c) nájmu v případech nájmu společných částí domu a dále k nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.

A odtud plynoucí ustanovení stanov společenství (viz příloha nařízení vlády č. 371/2004 Sb.):

ČÁST DRUHÁ (PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ), Čl. III (Správa domu a další činnosti)

(2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o

c) nájmu společných částí domu,

d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.

Právní úprava od 1. 1. 2014.

Zákon č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník):

Ustanovení § 1189 [Správa domu a pozemku] už jednotky ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek nezmiňuje. Správa domu se týká **pouze společných částí domu**. Obdobně i na zákon navazující nařízení vlády č. 366/2013 Sb. v § 10 zmiňuje pouze smlouvy o nájmu společných částí domu, nikoliv jednotky ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.

Podle nás jsou pro náš případ důležitá následující přechodná ustanovení zákona:

§ 3041

(1) Právní povaha právnických osob upravených tímto zákonem se řídí ustanoveními tohoto zákona ode dne nabytí jeho účinnosti. ...

(2) Ustanovení společenské smlouvy nebo statutu právnických osob uvedených v odstavci 1, která odporují donucujícím ustanovením tohoto zákona, pozbyvají závaznosti dnem nabytí jeho účinnosti; právnícká osoba přizpůsobí do tří let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona společenskou smlouvu nebo statut úpravě tohoto zákona a doručí je orgánu veřejné moci, který vede veřejný rejstřík, do něhož je právnícká osoba zapsána. ...

§ 3074

(1) Nájem se řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht.

Smlouva byla uzavřena od 1. 1. 2016, ke vzniku nájmu tedy došlo **po nabytí účinnosti zákona (1. 1. 2014)**. Její uzavření se mělo řídit zákonem č. 89/2012 Sb. a nařízením vlády č. 366/2013 Sb., které do správy domu zahrnují **pouze společné části domu**. Ustanovení dosud neupravených stanov SVJ o právu společenství

sjednávat smlouvy o nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství, pozbylo již v době uzavírání smlouvy závaznosti.

Závěrem dodáváme, že ať už je právní výklad ustanovení zákonů jakýkoliv, musíme konstatovat, že **jednání výboru a zejména jeho předsedy R. Štěřby bylo v tomto případě vysoce nemorální**. Zdržovat úpravu stanov, o které věděl nejpozději od roku 2013, do téměř mezního termínu (upraveny 30. 11. 2016, tj. pouhý měsíc před maximálně možným termínem!), jen proto, aby mohl uzavřít smlouvu podle starých stanov, navíc de facto sám se sebou, neinformovat o jejím obsahu členy SVJ, nepředložit ji ke schválení vlastníkům dané nebytové jednotky a klidně využívat tuto smlouvu i v dalších letech, to chce tedy opravdu silný žaludek!

A to, že za oprávněné protesty smlouvou postižených obyvatel domu na ně místo snahy o nápravu dokonce posílá úřady, takové jednání už pro svou ubohost nelze ani komentovat.

Ing. Milan Šorm a Mgr. Hana Šormová
spoluvlastníci bytu 912/19
Štouračova 19, Brno

From: kontrola21@email.cz <kontrola21@email.cz>
Sent: Sunday, March 19, 2023 6:44 PM
To: Milan Šorm <ing@milansorm.cz>
Subject: Re: SVJD Štouračova 17,19,21 - stížnost na jednání výboru (společné části domu)

Dobrý den,
vaše stížnost byla na programu schůze kontrolní komise dne 16.3.2023.
Stanovisko KK je obsaženo v zápise ze schůze vyvěšeném na nástěnkách SVJ.S pozdravemL.
Hanzíková

From: Milan Šorm <ing@milansorm.cz>
Sent: Saturday, March 11, 2023 8:41 PM
To: kontrolní komise SVJD Štouračova 17,19,21 <kontrola21@email.cz>
Subject: SVJD Štouračova 17,19,21 - stížnost na jednání výboru (společné části domu)

...

Výbor se (zatím jen slovně) pokouší omezit naše právo užívat společné části domu. Přitom sám ale **neoprávněně nakládá s nebytovými prostory domu**, které využívá předseda výboru pro chov hadů. Výbor SVJ nikdy členy neinformoval kdo, za jakým účelem a za jakých podmínek si nebytový prostor pronajal. Navíc výbor neměl a nemá žádné oprávnění pronajímat tento nebytový prostor. Jde totiž o nebytovou jednotku ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek (v katastru nemovitostí vedena pod číslem 911/25), nikoliv o společnou část domu. V daném případě je nutné použít postup rozhodování spoluvlastníků podle §1128 o podílovém spoluvlastnictví (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). **Uzavírat smlouvu o pronájmu tedy nemůže výbor, protože to není společná část domu!**

Žádáme kontrolní komisi o **vydání jejího stanoviska k neoprávněnému pronajímání nebytového prostoru výborem.**

Ing. Milan Šorm a Mgr. Hana Šormová
spoluvlastníci bytu 912/19
Štouračova 19, Brno