

Vážené dámy, vážení pánové, vážení hosté,

Dovolte, abych Vás přivítal na dnešním semináři – výměna zkušeností se vznikem, provozem a problematikou SVJ a BD. V žádném případě si naše OS neklade za cíl něco SVJ či BD nařizovat, stanovovat pravidla či jiné závazné normy. To ani náhodou! Všichni jsme právními subjekty a před zákonem se na žádné OS nelze a ani nemůžeme odvolávat.

Naopak. K tomuto semináři jsme přistoupili proto, že v době vzniku těchto jednotlivých právních subjektů naše OS, jak doufáme, přispělo k jejich snadnějšímu vzniku. Připravili jsme dva semináře za účasti pracovníků SMBD Praha. Dalo by se konstatovat, že prodej domů vlastníkům či BD, proběhl bez vážnějších komplikací a problémů a všichni jak jste zde, jste byli zvoleni do jejich vedení. Náš členy Rady OS to potkalo rovněž.

Musíme konstatovat, že pan starosta měl pravdu. Město se neumí o svůj majetek starat. Projděme se naším městem a hned poznáme, kde hospodaří SVJ či BD a kde je majetek v péči města. Díky Novému panelu a Zelené úsporám jsme dokázali zrekonstruovat naše domy (náš majetek zhodnotit) a sídliště dostala nový kabát. Nyní se nacházíme v situaci, kdy relativně jsou SVJ a BD rozběhnutá – mají svá pravidla a normy a s menším či větším úspěchem jednotlivé výbory zabezpečují jejich chod.

Mohli bychom si tedy oprávněně položit otázku. Proč jsme vlastně tady? Těch důvodů je několik:

- a) Vedeme opravdu naše SVJ v souladu s platnou legislativou?
- b) Proč Město neakceptuje naše požadavky?
- c) Kde můžeme sehnat pro řešení svých problémů pomoc a návod?

A hned si můžeme začít odpovídat. Ve většině případů jsme zaměstnaní. Své funkce vykonáváme v mimo pracovní dobu. Pokud narazíme na problém – saháme po internetu. Jsou zde však veškeré potřebné informace? Jsou vždy relevantní? Můžeme vždy postupovat v souladu se zveřejněným návodem, či postupem? Myslím, že jste si odpověděli sami.

Nedávno jsem narazil na jeden soudní případ. Vedení SVJ prohrálo spor s vlastníky proto, že před každým hlasováním nebyl zveřejněn počet přítomných k danému bodu a počet hlasů nutných k jejich odsouhlasení. Rovněž Plné moce, které vydáváme jednotlivým vlastníkům k zastupování na shromáždění, mohou vykazovat formální nedostatky např. K čemu zplnomocňuje vlastník zástupce? Chybí body, ke kterým jej zplnomocňuje k zastupování. Obecná formule „..k zastupování na jednání shromáždění“ bez data a programu je více než sporné. Rovněž v mnoha SVJ a BD se různí názory na účast a počítání přítomnosti. Stačí jeden „za byt“, či je nutné, aby každý vlastník byl přítomen? Tato

problematika se týká zejména při SJM (společném jmění manželů), ale i možnosti, kdy jsou dva vlastníci (otec a syn např.) Zajisté si vzpomenete na další příklady. Předpokládáme, že na tyto otázky by nám odpověděli zde přítomní zástupci SMBD.

Další neméně důležitou problematikou je následující skutečnost. V SVJ řešíme nějaký problém týkající se pozemků, úpravy či dalších skutečností ovlivňující chod obyvatel SVJ. Zpravidla napíšeme dopis, v lepším případě se sebereme a dojdeme na Město osobně. Odpovědi na naše otázky se zpravidla nedopátráme, a když, tak neurčitě. To souvisí s několika aspekty. My jako SVJ zpravidla plánujeme pro úzký okruh. Pro naše vlastníky. Na Měště je nutno plánovat v rámci celého města, lokalit, regionů. Vůči Městu zde vystupujeme jako občané, hájících zájmy (z pohledu celého města) jen skupinky lidí. Mnohem lepší variantou je v dané lokalitě (regionu) projednat problematiku, která nás tíží, ohlásit se u pana starosty či příslušného místostarosty a s ním celou záležitost projednat, případně řešit ve spolupráci s příslušným odborem. V mnoha případech bude nutná i finanční spoluúčast jednotlivých SVJ či BD. Uvedu příklad: Obyvatele v sídlišti u nemocnice (Na Vinici, Chobotská) trápí špatný stav kanalizace a s tím nepříjemný zápach šířící se do jednotlivých domů. Máme v úmyslu všechna SVJ v této lokalitě projednat s panem starostou opravu veřejné kanalizace v návaznosti na opravy ležatých kanalizací v našich domech. To co je naše si musíme samozřejmě zafinancovat sami a všichni – nejde to udělat polovičatě. Postup a koordinaci jednotlivých činností si budeme muset asi převzít sami, ve spolupráci s příslušným odborem. Z tohoto pohledu je nutné zároveň upozornit na to, že Město se řídí schváleným UP, příslušnými úpravami a plány pro jednotlivé roky (asi to není jednoduchá záležitost). Co po nás však určitě Město chce, je naše aktivní účast při jeho tvorbě, připomínkování a předkládání návrhů. V současné době je v projednávání nový UP, který může ovlivnit Vaše životy, život ve Vašich lokalitách. Vy můžete dát připomínky, návrhy a náměty. Dle platné legislativy, abyste mohli být přítomni, oslovení, či se stali účastníky územního řízení, musíte současně s připomínkou dodat i příslušný počet podpisů. No a právě na to zde máme OS – můžeme Vám pomoci zpracovat připomínku, pomůžeme sehnat potřebný počet podpisů a VY jste již tím orgánem, který bude danou lokalitu zastupovat.

Na začátku jsem hovořil o tom, že každé SVJ i BD je samostatný právní subjekt, který je odpovědný sám za sebe. To je pravda, ale pokud budeme pouze individualisty, naše snažení bude zdlouhavé a bolestné. Naše OS již několik let provozuje svůj vlastní internetový portál. V současné době je na adrese www.bnl-sb.cz. Kromě informací ze života OS jsou zde připraveny i stránky zabývající se problematikou SVJ a BD. A jsme opět na začátku. Momentálně potřebuji poradit, vedle v domě jsem viděl, jak oni to řeší atd. Ale chodím do zaměstnání a mám k dispozici pouze internet, telefon. Proč nevyužít možnosti, které nabízí OS a současná technologie? Občanské sdružení nabízí svou doménu k provozování i Vaší prezentace. Možností je několik:

- Vlastní doména 2.řádu – vlastní přístupové údaje atd.
- Odkaz na Vaše vlastní stránky

- Pouze základní údaje o Vašem SVJ – zabezpečíme my jako OS

Co je cílem? Poznejme se v našem městě, a pokud potřebujeme pomoci nebo se poradit domluvme si schůzky telefonicky, e-mailem. Musíme ovšem vědět kam volat a komu psát.

Další neméně důležitou stránkou je i to, že zde budeme postupně zveřejňovat tiskopisy pro jednotlivá SVJ a BD. Dostanete-li se již do nějaké situace – hledejme tiskopisy a formuláře, které již s úspěchem provozuje někdo jiný. A jak by to mohlo fungovat? Řešíte nějakou spletitou situaci – např. vlastník bytu Vám odmítá vydat korespondenční adresu. Nevíte kudy kam – konzultujete např se SMBD nebo jinými právníky – poradí Vám formu oslovení – postup činnosti. No a pak to celé můžeme zveřejnit i pro ostatní. Rovněž uzavíráme různé smlouvy, dohody s dodavateli. Proč bychom se měli učit pouze na svých chybách? Proč neupozornit i ostatní na nekalé praktiky firem a společností? Budeme mít naši vlastní znalostní bázi a nebudeme nuceni trávit dlouhé hodiny hledáním, jak to dělali jinde. Máme přeci naše město, máme svoje stránky a Radě OS zatím nechybí iniciativa a chuť Vám pomoci.

Vidíte, že problémů a problematických oblastí je plno. Myslím, že náš dnešní seminář by mohl být základním kamenem pro konání případně dalších. Jsme připraveni si o Vašich problémech popovídat a připraveni jsou i naši hosté.