

## Členové SVJ pro dům Nový Bohdalec č.p. 1484

V Praze, 11.7.2011

### **Věc: Informace o situaci kolem výpovědi smlouvy firmě Zuckerstein**

Vážení vlastníci bytů, členové SVJ.

Rádi bychom tímto dopisem reagovali na Vám rozeslaný otevřený dopis společností Zuckerstein s.r.o., týkající se ukončení smluvního vztahu mezi SVJ a touto firmou zasláním výpovědi smlouvy ze strany Výboru SVJ. Pokud jste dopis od firmy Zuckerstein neobdrželi, přikládáme níže na konci dokumentu.

Předně bychom rádi vyvrátili tvrzení, že se toto celé děje za zády Vás - vlastníků bytů. Dne 18.5. se konalo řádné Shromáždění SVJ, na kterém byli všichni zúčastnění o tomto kroku informováni a zároveň byli informováni o důvodech, které Výbor k tomuto kroku vedly. Zápis a celou prezentaci ze Shromáždění mají všichni vlastníci k dispozici k nahlédnutí na webových stránkách našeho SVJ ([www.novybohdalec.cz](http://www.novybohdalec.cz)), zápis je navíc umístěn na všech nástěnkách v domě. **Výbor tedy žádné své kroky před vlastníky netají!**

Ředitel společnosti Zuckerstein s.r.o. p. Voborský v rozeslaném dopise cituje čl. VII, odst. 3, písmeno J Stanov našeho SVJ, ve kterém se píše: „*Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o změně osoby správce nebo změně obsahu smlouvy se správcem*“. Této skutečnosti si je Výbor vědom, výpověď smlouvy měla být schválena na Shromáždění dne 18.5., bohužel se nás však nesešla potřebná nadpoloviční většina (účast cca 41% hlasů), proto nemohlo být přistoupeno k hlasování.

#### **Krátce bych shrnul důvody k výpovědi smlouvy firmě Zuckerstein s.r.o.:**

- 1) Cena služeb – cena za správu domu a vedení účetnictví je cca o 50% vyšší, než je běžná průměrná cena na trhu správy nemovitostí. (platíme 235,- Kč bez DPH za byt a 60,- Kč za garážové stání, běžná cena na trhu pro objekt naší velikosti se pohybuje kolem 150-180 Kč/byt a 35-50 Kč za garážové stání)
- 2) Zuckerstein s.r.o. Výboru opakovaně nepředkládal k odsouhlasení faktury za činnosti v domě nad rámec smlouvy o správě domu před jejich proplacením. Toto se dělo opakovaně i přes opakované upozornění předsedou SVJ písemně emailem jednatelům společnosti. Poté přikročil Výbor SVJ k zásadnímu kroku – odejmutí práva firmě Zuckerstein s.r.o. disponovat s naším bankovním účtem a veškeré platební příkazy nyní zadává Výbor na základě předložených faktur.
- 3) Výbor není spokojen s komunikací s firmou Zuckerstein a s opakovaným chybováním z jejich strany. Opakovaně se například stává, že firma neakceptuje a nevloží do své databáze informace o změnách (např. číslo bankovního účtu) jednotlivých vlastníků a to i přesto, že jim tyto změny vlastníci hlásí. Dále nejsme spokojeni s postupem při vymáhání pohledávek SVJ, kdy někteří dlužníci několik let zpětně dluží finanční úhradu za služby. Dále opakovaně dochází k poškozování SVJ tím, že dodavatelé služeb (např. zámečnické služby, zahradnické služby, atd.) fakturují své služby firmě Zuckerstein s DPH 10% (snížená DPH pro bytové objekty), avšak Zuckerstein s.r.o. nám pak toto přefakturovává s DPH 20%. Tím jsou zbytečně tyto služby navyšovány o 10% ceny, která je odvedena na DPH. Přitom by stačilo, aby tito dodavatelé fakturovali své služby přímo SVJ (s DPH 10%).

Výpověď smlouvy o správě domu firmě Zuckerstein s.r.o. byla podána v souladu s obchodním zákoníkem, ve kterém je v §13 odst. (5) uvedeno: „*Omezení jednatelského oprávnění statutárního orgánu právnické osoby vyplývající ze stanov, společenské smlouvy či jiného obdobného dokumentu nebo z rozhodnutí orgánů právnické osoby není možno uplatňovat vůči třetím osobám, i když byla zveřejněna.*“ Z tohoto vyplývá, že kroky Výboru (statutární orgán SVJ) vůči třetím osobám (Zuckerstein s.r.o.) jsou z právního hlediska platné.

Nicméně abychom se vyhnuli případným vleklým soudním sporům, které (nezávisle na výsledku, který by měl být na základě obchodního zákoníku v náš prospěch) by mohly až do uzavření ohrozit řádné fungování našeho SVJ a správy domu, rozhodli jsme se již podanou výpověď odvolat a vyčkat do náhradního Shromáždění SVJ. Toto Shromáždění svoláme v měsíci září, budete o něm včas tradičně písemně a na nástěnkách informováni. Doufáme, že se sejdeme v usnášení schopném počtu (nad 50% hlasů) a budeme schopni nechat hlasovat o změně správce domu řádnou cestou. Zároveň doufáme, že pokud toto hlasování řádně proběhne, bude jeho výsledek společnost Zuckerstein s.r.o. v čele s panem Voborským akceptovat a nebude dále bojovat o své příjmy z předražených služeb.

**Vyzýváme Vás všechny, abyste se tohoto Shromáždění zúčastnili (nebo zplnomocnili svého zástupce, případně někoho z Výboru), protože jde i o Vaše finance! Pokud nebude Shromáždění usnášení schopné, budeme nuceni dále platit firmě Zuckerstein dle uzavřené smlouvy. V případě úspěšné změny správce můžeme měsíčně ušetřit cca 45.000 Kč a od nové správní firmy si také slibujeme lepší služby a komunikaci.**

Na závěr bychom Vás rádi ubezpečili, že Výbor SVJ rozhodně nečiní a nemá v plánu činit žádné kroky, které by mohly vést k problémům a škodám, kterými vyhrožuje pan Voborský ve svém dopise. Naopak naše společenství bylo opakovaně poškozováno jednáním (a především účtováním) společnosti Zuckerstein. Jsme ve stejné pozici jako vy - všichni ostatní vlastníci bytů – bydlíme zde a jde tedy úplně stejně i o náš majetek a naše finance. Naopak se snažíme o úspory a efektivnější využití finančních prostředků.

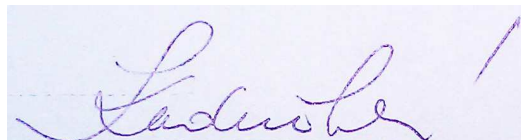
V případě dotazů jsme Vám k dispozici na emailu [info@novybohdalec.cz](mailto:info@novybohdalec.cz), samozřejmě není problém si dohodnout osobní schůzku a od září plánujeme zavést „úřední hodiny“, ve kterých bude možné se s námi sejit osobně a diskutovat o tématech týkajících se našeho domu a jeho správy.

Děkujeme za projevenou důvěru.

Za Společenství vlastníků jednotek pro dům Nový Bohdalec č.p. 1484, Praha 10



.....  
**Jiří Koubek**, předseda výboru



.....  
**Zuzana Kadeřábková**, místopředsedkyně výboru

**JISTOTA PRO VÁŠ DŮM TO JE...**



**FACILITY MANAGEMENT –KOMPLEXNÍ TECHNICKÁ SPRÁVA A ÚDRŽBA BUDOV - OUTSOURCING**

Vážení vlastníci domu  
Nový Bohdalec,

V Praze, dne 4.7.2011

Považujeme za nutné Vás upozornit na činnost a kroky výboru, které jsou v rozporu se stanovami SVJ, dějí se za zády vlastníků jednotek, bez jejich vědomí a souhlasu, čímž je vlastníkům jednotek ze strany výboru upíráno jejich výslovné právo stanovené zákonem a stanovami SVJ a vlastníci jsou tak vystavováni hrozbě škody.

Dle čl. VII. odst. 3 písm. j) je **o změně správce oprávněno rozhodovat shromáždění společenství vlastníků jednotek**. Přes tuto skutečnost, aniž by výbor SVJ měl pověření od shromáždění vlastníků (usnesení shromáždění vlastníků přijaté potřebnou většinou), zaslal naší společnosti výpověď smlouvy o správě objektu. Považujeme za nutné upozornit všechny vlastníky, že tuto výpověď považujeme za neplatnou a budeme se bránit, pokud to bude nutné, též soudní cestou.

Vyzýváme proto všechny vlastníky, aby si též bránili svá práva a vyzvali výbor SVJ, aby postupoval v souladu se zákonem a stanovami SVJ. Vlastníci by si měli uvědomit, že pokud výbor již od počátku svého zvolení nerespektuje stanovy SVJ a činí kroky na vlastní pěst, může tím celému SVJ způsobit nemalé problémy a škody, které pak zaplatí ze svých kapes všichni vlastníci.

V případě, že má výbor za to, že správce neplní své povinnosti ze smlouvy, měl by tuto skutečnost nechat projednat na shromáždění vlastníků jednotek a pokud se o změně správce rozhodne zákonným postupem, budeme toto rozhodnutí respektovat, nikoli však pokud jde o svévolné rozhodnutí 3 lidí ve výboru. V této souvislosti prosíme vlastníky, pokud mají jakékoli výhrady k naší správě, aby sdělili své připomínky e-mailem na adresu [info@zuckerstein.cz](mailto:info@zuckerstein.cz), abychom se mohli k těmto konkrétním připomínkám vyjádřit.

V úctě

Tomáš Voborský  
ředitel společnosti

V Praze, dne 4.7.2011

**QUALITY CERTIFIED EN ISO 9001:2000**

**ZUCKERSTEIN, spol.s r.o.,** Bělohorská 71/245, 169 00 Praha 6, registrována u MS v Praze oddíl C, vložka 84537, IČO :26473721, tel:220513275, fax: 220510597, GSM: 723882270, 602 374094, 723 922310, e-mail: [office@zuckerstein.cz](mailto:office@zuckerstein.cz), [www.zuckerstein.cz](http://www.zuckerstein.cz)