

k rukám p. Pařízka, pí Krajičkové,
p. Skopce, pí Fišerové, pí Pařízkové,
p. Novotného a pí Kysilkové

Společenství vlastníků jednotek domu
č.p. 2680 - 2683 v ulici Jasmínová
IČO 264 97 760

Jasmínová 2682
106 00 Praha 10

Dne: 26.5.2016

Věc: **námítka a stížnost na neplatnost hlasování**

Vážení,

20.4.2016 jsem se jako zplnomocněná osoba účastnil shromáždění výše uvedeného společenství a **uplatňuji tímto oficiální námítku a stížnost na neplatnost hlasování provedených v jeho průběhu**. Důvody jsou následující:

- ◆ Na začátku shromáždění nebylo přítomnými členy rozhodnuto o způsobu či způsobech hlasování. Z § 1206 odst. (1) platného občanského zákoníku a z Článku 5. odst. 7. platných stanov plyne pouze váha hlasů jednotlivých členů společenství. Nejprve proto mělo být přítomnými členy rozhodnuto, zda hlasování na daném shromáždění budou prováděna veřejně nebo tajně, mělo být rozhodnuto o způsobu hlasování (např. zvednutím ruky, vhozením hlasovacího lístku do urny, ...) a mělo být rozhodnuto o členech volební komise.
- ◆ V průběhu shromáždění došlo k několikerému hlasování, které bylo v rozporu s § 1206 odst. (1) platného občanského zákoníku a Článku 5. odst. 7. platných stanov, neboť při něm přítomní členové společenství měli shodnou váhu svých hlasů (např. při schvalování programu shromáždění, při volbě zapisovatelky, ...). Pokud měl být podobný způsob rozhodování (resp. volby) použit (např. při volbě předsedajícího shromáždění, volební komise, zapisovatele, ověřovatele zápisu, ...), mělo o této formě hlasování i o způsobu jeho provedení a zejména o podmínkách jeho využití, být rozhodnuto shromážděním, a to v souladu se zněním občanského zákoníku i platných stanov.
- ◆ V průběhu shromáždění došlo k několikerému hlasování prostřednictvím papírových lístků s údaji o váze hlasu daného člena. Tato hlasování však nebyla řádným způsobem řízena ani organizována. Mimo jiné nebyla řádně zvolena volební komise. Všechna tato hlasování probíhala tak, že nebylo zřejmé zda se jedná o volbu veřejnou či tajnou. Tato hlasování navíc nebyla organizována tak, aby nebylo možné odevzdat více než jeden lístek s hlasy. Několik takových případů bylo zjištěno a není zřejmé, zda šlo o náhodné omyly nebo úmyslné pokusy. A především není známo, zda byly odhaleny všechny takové případy, resp. prováděný způsob hlasování takovým případům systematicky nezamezoval.
- ◆ Na začátku hlasování o členech výboru nedošlo k poučení o způsobu přidělování hlasů. Někteří přítomní proto dávaly své hlasy pouze jimi vybraným pěti kandidátům a další dávali své hlasy i více kandidátům. Jiní účastníci shromáždění zase předpokládali, že po platném zvolení pěti kandidátů už bude volba ukončena, neboť byl zvolen požadovaný počet členů výboru a nechápali, proč volba dále pokračuje.
- ◆ Po žádném z hlasování provedených na shromáždění nebyl dán prostor (předsedajícím nebyl vznesen dotaz) na uplatnění námitek, které účastníci shromáždění měli právo na místě vznášet a jejich námítky tak nebyly zahrnuty do zápisu ze shromáždění.

Lze tedy konstatovat, že existuje značná nejistota o platnosti rozhodování shromáždění výše uvedeného společenství dne 20.4.2016. Z toho plynou mnohá rizika. Byl celý průběh shromáždění neplatný nebo byla neplatná jen některá hlasování ? Je platně schválen domovní řád nebo schválen není ? Byla platně schválena zpráva o činnosti výboru za rok 2015 nebo nebyla ? Byli platně zvoleni noví členové výboru nebo nebyli ? Je zápis ze shromáždění platný a může být tento zápis vůbec použit jako příloha k návrhu na zápis změn do rejstříku ? Platí usnesení přijatá na shromáždění dne 20.4.2016 nebo neplatí ?

Největší rizika spatřuji ve volbě členů výboru. Pokud byla volba neplatná, pak by nadále měli zůstat ve funkci dosavadní členové výboru. Pokud by snad volba platná byla, pak se mají svých funkcí ujmout noví členové výboru. Ani jedno není zcela jisté. Pokud budou ve funkci členů výboru nadále působit ti, kteří členy ale nejsou (jedni nebo druzí), může to do budoucna vyvolat různé komplikace plynoucí z neplatnosti usnesení přijatých výborem.

Celý problém může asi posoudit a rozhodnout o něm pouze soud. To je však značně zdouhavé a pro společenství zbytečně nákladné. Výše uvedené skutečnosti lze soudu doložit zápisem ze shromáždění a svědectvím účastníků shromáždění. Nedoporučuji výše popsané problémy bagatelizovat. Je nutné vzít v úvahu, že činnost společenství se dotýká nemovitého majetku v hodnotě okolo 280 milionů Kč a že výbor společenství ročně hospodáří s částkou okolo 3,6 milionu Kč. V případě, že by soud vady shromáždění potvrdil, nelze pak vyloučit vymáhání souvisejících škod po zodpovědných osobách. Doporučuji proto, aby se příštího jednání výboru účastnili všichni možní členové výboru (adresáti tohoto dopisu) a pokusili se věcným způsobem posoudit tuto mou námitku a stížnost. Očekávám, že výsledek bude zveřejněn v zápise z jednání výboru. Následně uvážím další kroky.

Nečiním si nárok mít zcela jednoznačný názor na posouzení popsaných problémů. Dovolím si však navrhnout možné řešení. **Nechť se na rozhodování (na hlasování) i na faktické činnosti výboru pro jistotu zatím podílejí jen ti jeho členové, u kterých nemůže být platnost členství zpochybněna (p. Pařízek, pí Krajíčková a pí Fišerová).** Zpochybnitelní členové výboru by rozhodně za společenství neměli jednat navenek (dojednávat podmínky nákupu služeb a zboží, schvalovat platnost účetních dokladů, disponovat penězi společenství apod.). Současný výbor by měl uzavírat smlouvy a vystavovat objednávky pouze v nezbytně nutném rozsahu. Na příštím shromáždění necht' je potom hlasováno tak, aby nebyly možné podobné námitky proti platnosti rozhodnutí shromáždění.

Zároveň si dovoluji doporučit vypracování jednacího řádu shromáždění a jeho schválení na začátku příštího shromáždění. Podobně doporučuji vypracovat a shromážděním nechat schválit i jednací řád výboru. V obou případech se tím zamezí mnoha budoucím problémům.

S úctou.



Ing. Ivo Fišer
zplnomocněný účastník shromáždění
telefon: 210 326 101 a 602 325 431
mail: ivof@seznam.cz