

# Informátor SBD Těšíňan č. 8/2016

(Datum vydání: 31. 8. 2016) [www.tesinan.cz](http://www.tesinan.cz)

## Složení představenstva a kontrolní komise

| Představenstvo             | funkce        | komise   | Kontrolní komise        | funkce        |
|----------------------------|---------------|--|-------------------------|---------------|
| Ing. Slowiková Romana      | předseda      | Ekonomická a organizační                                 | Kaštylová Jana          | předseda      |
| Čierny Milan               | místopředseda | Ekonomická a organizační;<br>elektron. komunikací vč. KT | Mgr. Palowská Anna      | místopředseda |
| Minarčík Jiří              | člen          | Koordinátor samospráv<br>Svibice                         | Molitorová Eva          | člen          |
| Ledvoň Jaroslav            | člen          | Technická  | Bc. Durczok David, DiS. | člen          |
| Folwarczná Blanka          | člen          | Administr. a organizační<br>činnost představenstva       | Mjartanová Romana       | člen          |
| Mgr. Kovářová Monika, DiS. | člen          | Koordinátor samospráv<br>Město                           | Franek Zbigniew         | člen          |
| Kožlej Marián              | člen          | Bytová   | Rykala Miroslav         | člen          |

## Dodržování Stanov a Domovního řádu družstva – problémy se sousedy

Nové právní předpisy uvádějí povinný obsah stanov bytového družstva (zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích (ZOK), §§ 553, 731) a v oblasti nájmu družstevního bytu a s tím souvisejícími právy a povinnostmi se odvolávají na stanovy družstva (zákon č. 89/2012 Sb., zákon Občanský zákoník (OZ), § 2240), současně dávají družstvům možnost ve stanovách definovat výčet dalších členských povinností. Přičemž zákon uvádí mezi základními povinnostmi člena družstva **povinnost dodržovat stanovy a rozhodnutí orgánů družstva** (§ 575 odst. 2 ZOK).

Ve Stanovách SBD Těšíňan jsou členské povinnosti definovány v čl. 13, mimo jiné také povinnost dodržovat Domovní řád (čl. 13, písm. f), a jak již bylo uvedeno, všichni členové-nájemci jsou ze zákona povinni dodržovat stanovy a rozhodnutí orgánů družstva (tedy domovní řád, další vnitrodružstevní předpisy, pravidla, usnesení...), **porušování stanov – členských povinností může vést až k vyloučení člena z družstva**. Pro úplnost uvádíme úryvky z čl. 10 Domovního řádu SBD Těšíňan (*platného k 8/2016*); znění má oporu v obecných ustanoveních OZ (např. § 2256 odst. 2, event. §§ 1012, 1013) i ZOK (§ 2256 odst. 2):

*„Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali nad míru přiměřenou poměrům ostatní nájemce hlukem, jež není u bydlení obvyklý, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi...“*

*„V době od 22. hodiny do 6. hodiny jsou nájemci povinni dodržovat noční klid“.*

Díky tomu, že žijeme ve společných domech, jsou rizika porušování domovního řádu a narušení sousedských vztahů dosti vysoká. Nejčastěji se jedná o rušení (nočního) klidu nadměrnou hlučností. Jde zejména o opilé hádky, křik, dupot, hlasitou reprodukovanou hudbu či jinak nadměrný hluk v bytě (jako je např. vrtání, klepání). Mnozí stěžovatelé upozorňují na rušení pachy a jinými imisemi, což většinou souvisí s chovem domácích zvířat. Časté stížnosti jsou také na psí štěkot. V některých případech si nájemci stěžují i nadměrný křik a hlučný pohyb dětí v bytě sousedů ve vyšším podlaží. Výjimečné nejsou ani stížnosti na vulgární chování a napadání sousedů apod. Ve všech takových a podobných případech se může jednat o porušování uvedeného Domovního řádu našeho družstva, z něhož plyne, že uživatel bytu je povinen zdržet se všeho, co nad míru přiměřenou poměrům závažně ruší práva jiných osob, obtěžuje je nebo je poškozují a podstatně omezuje obvyklé užívání ostatních bytů.

Není ovšem v organizačních ani personálních možnostech správy SBD všechny podobné stížnosti (zejména týkající se narušení mezilidských/sousedských vztahů) prověřovat co do jejich průkaznosti a objektivnosti. Jen v případech ohrožujících hygienu, případně bezpečnost v domě (zatékání vody, jiné technické závady, nevhodný chov domácích zvířat, výskyt parazitů v domě...) je požadováno operativně družstvem zpřístupnění bytu a zaměstnancem technického úseku je provedeno příslušně

šetření. V kompetenci družstva není **řešení sousedských sporů**. Slovní či fyzické napadání sousedů, křivá obvinění, pomlavy apod. má kompetenci řešit výhradně **přestupková komise při Městském úřadu**, nebo orgány policie. Poškozený má rovněž právo požadovat řešení soudem v rámci občanskoprávního sporu.

Pokud jsou porušovateli Domovního řádu podnájemci bytů, pak podobné stížnosti nejsou řešeny s daným podnájemcem, ale výhradně s nájemcem – členem družstva, který vlastní družstevní podíl k příslušnému bytu. Zpravidla je pak tomuto doporučováno v co nejkratší době smluvní vztah s podnájemcem ukončit, nebo je družstvem rozhodnuto o jednoměsíční výpovědi dohody, kterou byl podnájem schválen.

Pokud je tedy stížnost adresována majiteli domu, tedy SBD Těšínan, má družstvo jedinou možnost, jak řešit vzniklou situaci, a to postupovat **dle čl. 23 Stanov našeho družstva**, tedy udělit výstrahu, případně rozhodnout o vyloučení z družstva. **Družstvo nemá možnost postupovat jinak, než touto právní cestou, ale tento postup se v praxi jeví jako málo operativní a zpravidla i méně účinný, než pomoc jiných – k řešení problému oprávněných státních orgánů.**

Není v pravomoci družstva (právě na rozdíl od orgánů policie či přestupkové komise MěÚ) udělovat např. pokuty apod. Z hlediska družstva a tedy i stěžovatelů se rovněž jedná o postup časově velmi zdoluhavý. S ohledem na velmi krátkou dobu účinnosti dotčených právních předpisů navíc chybí jakákoliv zkušenost s případným rozhodováním soudů ve věci vylučování členů z družstva.

V našem družstvu je ustálen následující postup:

- 1) Členovi-nájemci daného bytu (manželům – společným členům) je na základě obdržené stížnosti sousedů zasíláno upozornění na *údajné* porušování čl. 10 bod 1) Domovního řádu s poučením o možnosti dalšího postupu družstva dle ustanovení čl. 23 odst. 4) Stanov družstva (výstraha) a s požadavkem na sjednání nápravy ve stanovené lhůtě. Současně je zasíláno poučení stěžovateli, že případnou opakovanou stížnost nutno již doložit průkaznými podklady. Mezi tyto patří zejména:
  - písemné svědectví sousedů,
  - zásahy Městské policie/Policie ČR,
  - audio záznam apod.,
  - u obtěžování sousedů odpady (vylévání tekutin, vyhazování pevných látek z okna či balkonu) lze využít např. fotodokumentaci.
- 2) V případě závažné či opakované a současně průkaznými podklady doložené stížnosti je předkládán ke schválení v představenstvu návrh na **udělení výstrahy** (před vyloučením z družstva).
- 3) Následně při dalším závažném či opakovaném a průkazném porušení členských povinností, tedy Domovního řádu, může být v krajním případě **rozhodnuto představenstvem o vyloučení člena z družstva** (dle čl. 23 odst. 1) Stanov družstva), následnou povinností vyloučeného člena družstva je byt uvolnit a předat družstvu, neuchýlí-li tak, je pak tato povinnost soudně vynutitelná žalobou na vyklizení bytu.

**Většina našich členů zašle stížnost na správu družstva a domnívá se, že družstvo je povinno vše vyřešit.** Také většinou nepožádají napřed o pomoc výboru samosprávy, aby mohly být jejich poznatky (rozuměj stížnosti) projednány tímto výborem samosprávy, případně aby je mohl výbor samosprávy postoupit správě družstva k dalšímu řešení – již samotné zápisy ze schůzí výboru samosprávy / členské schůze samosprávy mohou sloužit jako důkazy pro případné spory. **Nutno však dodat, že stížnosti musí být adresné a konkretizované** (osoba, čas, místo, případní svědkové), **a to již v okamžiku, kdy se stěžovatel obrací na výbor samosprávy. Nelze a výbor samosprávy ani správa družstva neumí a nebude řešit neadresné a nekonkrétní stížnosti, natož pak anonymní.**

Závěr z toho plynoucí:

V první fázi by se ten, kdo se cítí být obtěžován, měl pokusit domluvou ukončit nevhodné jednání/chování souseda. Nepovede-li jeho snaha k nápravě, může se obrátit na výbor samosprávy (myšleno prostřednictvím kteréhokoliv jeho člena) se **stížností, a to konkrétní a adresnou**. Výbor samosprávy by se měl zabývat mu oznámenou stížností (mnohdy je již upozornění z úst člena výboru samosprávy dostatečně účinné) a **případně by měl zajistit její předání správě družstva k dalšímu řešení. Žádný z členů výboru samosprávy však nemá** (a ani se to neočekává) **povinnost pátrat** po „narušiteli“ a už vůbec ne **vystavovat se nebezpečí**, které může s danou situací souviset, rovněž **není ničím předurčen volat policii v případech, které tento zásah vyžadují, tuto povinnost lze chápat jako občanskou povinnost a volá ten, kdo se svědkem nepravního/nezákonného jednání stane. Je tedy nezbytné hned v počátku vyhodnotit, kým a k jakému porušování dochází, a dle konkrétní situace se obracet na příslušné strany.**

*Určeno pro výbory samospráv a k vyvěšení Informátoru v domě!*