

NÁVRH NA ZMĚNU STANOV

Společenství vlastníků domu U Tenisu 4972, Jablonec nad Nisou se sídlem U Tenisu 4972/12, Proseč nad Nisou, 468 04 Jablonec nad Nisou

Předkladatel: Výbor společenství

Navrhujeme, aby stanovy společenství vlastníků byly změněny a doplněny takto:

I. V čl. IV odstavci 2) zní písmeno d) nově takto:

- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce a, pokud to spadá do okruhu činností správce dle bodu a), předložit takto i zprávu o finančním hospodaření společenství, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,

a dosavadní odstavec 3) se v celém rozsahu vypouští.

II. V čl. VI zní písmeno b) nově takto:

- b) výbor.

III. V čl. VII znějí odstavce 2), 6), 9) a 12) nově takto:

2) Do působnosti shromáždění náleží:

- a) rozhodování o změně stanov,
- b) volba a odvolání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn,
- c) schválení účetní závěrky, výsledku hospodaření, zprávy o hospodaření společenství a správě domu,
- d) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
- e) schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období, schválení výše příspěvků členů společenství do fondu oprav (dlouhodobé zálohy na opravy) a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- f) schvalování druhů služeb, jakož i způsobu rozúčtování cen a služeb na jednotky,
- g) rozhodování:
 - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení vlastníka, převyšují-li náklady v jednotlivém případě částku 1.000 Kč v průměru na každou jednotku; Pokud však je oprava prováděna v důsledku havárie nebo její nutnost vyplývá z revizní zprávy, je o ní bez ohledu na výši nákladů oprávněn rozhodnout statutární orgán.
- h) udělování předchozího souhlasu:
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k nabytí movité věci, jejíž pořizovací cena převyšuje částku 10.000 Kč a ke zcizení nebo zatížení movité věci, jejíž pořizovací nebo zůstatková cena převyšuje částku 10.000 Kč,
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu (dále též jen „správce“), a rozhodnutí o její změně,
- j) rozhodování o dalších záležitostech určených stanovami nebo o záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství tak, aby jim mohla být doručena nejpozději 15 dnů přede dnem konání shromáždění. K doručení postačí vhození pozvánky do poštovní schránky označené jménem člena společenství. Pokud člen společenství nemá v

domě poštovní schránku, sdělí výboru svou doručovací adresu, na kterou mu budou pozvánky na schůze shromáždění doručovány. Namísto zaslání v listinné podobě lze pozvánku členovi zaslat ve shora uvedené lhůtě elektronicky, např. e-mailem, a to na adresu, kterou společenství sdělil jako adresu pro elektronickou komunikaci. Zaslání písemné pozvánky na adresu člena může být nahrazeno osobním předáním do jeho rukou za současného potvrzení člena o převzetí, a to tak, aby převzetí potvrdil nejpozději 15 dnů přede dnem konání shromáždění.

- 9) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů. Hlasuje se veřejně, zvednutím ruky. Je-li předložen návrh a protinávrh, hlasuje se nejprve o návrhu toho, kdo shromáždění svolal; za takového se pro účely této věty považují i vlastníci jednotek, z jejichž podnětu bylo shromáždění svoláno dle odst. 4). Není-li takový návrh přijat, hlasuje se o protinávrzích v pořadí, ve kterém byly předloženy.
- 12) K tomu, aby se změnil poměr výše příspěvků na správu domu nebo způsob rozpočítání služeb jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, je třeba změny prohlášení vlastníka.

IV. *V čl. VII se doplňuje nový odstavec 18) v tomto znění:*

- 18) Připouští se hlasování na shromáždění za použití technických prostředků, a to za následujících podmínek:
 - a) vlastníci, členové výboru, příp. další oprávněné osoby se v hodinu konání shromáždění připojí konkrétním způsobem uvedeným v pozvánce na zasedání shromáždění na tzv. videokonferenční hovor tak, aby každý zřetelně viděl a slyšel ostatní přítomné na zasedání,
 - b) zmocněnec vlastníka – fyzické osoby je povinen se identifikovat a předložit (viditelně ukázat) plnou moc,
 - c) statutární orgán či zmocněnec vlastníka - právnické osoby je povinen se identifikovat a viditelně ukázat aktuální výpis z obchodního rejstříku vlastníka - právnické osoby, popř. plnou moc,
 - d) hlasování se provede zvednutím ruky a zároveň zřetelným vyslovením souhlasu, nesouhlasu či zdržení se hlasování,
 - e) videokonferenční hovor může být nahráván a uložen na nosiči dat v sídle společenství nebo u správce.
 - f) v případě technického výpadku připojení po dobu delší než 15 minut bude zasedání shromáždění ukončeno a svoláno nové zasedání,

přičemž další podrobnosti může stanovit svolavatel shromáždění v pozvánce. V listině přítomných se u vlastníků, kteří se na zasedání shromáždění připojili za použití technických prostředků, uvede tato skutečnost namísto jejich podpisu.

V. *Článek X včetně nadpisu se v celém rozsahu vypouští, dosavadní článek IX se přečíslovává na čl. X a dosavadní článek VIII se přečíslovává na čl. IX.*

VI. *Doplňuje se nový článek VIII v tomto znění:*

Čl. VIII Náhradní shromáždění

Není-li shromáždění svolané dle čl. VII usnášeníschopné, může svolat ten, kdo svolal původní shromáždění, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění, a to stejným způsobem, se stejným programem a samostatnou pozvánkou. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. Pokud je dle zákona nebo těchto stanov potřebná pro přijetí usnesení shromáždění jiná než nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků, platí to i pro náhradní shromáždění.

VII. *V čl. IX (původní čl. VIII) zní odstavec 5) nově takto:*

- 5) Rozhodnutí se při tomto rozhodování přijímá nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se většina počítá z celkového počtu vlastníků jednotek. Ustanovení čl. VII odst. 12 a 13 platí obdobně.

VIII. V čl. X (původní čl. IX) se v odstavci 3) v celém rozsahu vypouští věta: „Právnícká osoba může být členem výboru pouze pokud je členem společenství.“

IX. V čl. X (původní čl. IX) znějí odstavce 6), 12) a 13) nově takto:

- 6) Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit společenství. Jeho funkce končí uplynutím 2 měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení společenství.
- 12) Výbor je oprávněn rozhodnout o nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí na základě předchozího souhlasu shromáždění. O nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí je výbor oprávněn rozhodnout samostatně s výjimkou případů, k nimž je dle těchto stanov třeba předchozího souhlasu shromáždění.
- 13) Výbor je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o opravách, údržbě nebo stavebních úpravách společných částí, které nespádají do působnosti shromáždění.

X. V čl. XII odstavci 3) zní písmeno f) nově takto:

- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky. V případě, že člen společenství chce uplatnit své právo nahlédnout do dokumentů, je povinen to sdělit některému z členů výboru s tím, že zároveň upřesní, do kterých dokumentů nebo okruhů dokumentů chce nahlédnout. Výbor bez zbytečného odkladu určí a sdělí žadateli termín a místo pro nahlížení, přičemž může přihlídnout k požadavku žadatele a nesmí jeho právo na nahlížení nepřiměřeně omezovat. Místem pro nahlížení může být určeno i sídlo nebo provozovna správce. Výbor je oprávněn zamítnout žádost o nahlédnutí v případě, že žadatel v období jednoho měsíce před podáním žádosti nahlížel do dokumentů společenství ve více než pěti dnech. Výbor může určit, že nahlížení bude žadatel realizovat za přítomnosti osoby výborem nebo správcem pověřené. Žadatel nemá právo přenášet žádné listiny, do nichž nahlíží, mimo určené místo pro nahlížení. K pořizování opisů, výpisů či kopií není žadatel oprávněn používat technické či jiné prostředky společenství či správce, pokud se na tom s těmito osobami výslovně nedohodne. Výbor je oprávněn určit podrobnější pravidla pro nahlížení do dokumentů.

XI. V čl. XII odstavci 4) znějí písmena i), k) a l) nově takto:

- i) umožnit společenství, aby po předchozí výzvě ověřilo, a to popřípadě i přístupem do bytu, zda stavební úpravy dle bodu f) neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu; dále umožnit vstup do bytu, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku,
- k) oznámit do jednoho měsíce správci domu změny počtu osob, které mají v bytě domácnost. Přenechá-li vlastník jednotku k užívání jiné osobě na dobu nikoli přechodnou, oznámí v této lhůtě jméno a bydliště této osoby.
- l) udržovat na svůj náklad svoji jednotku tak, jak vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, a provádět a hradit údržbu a drobné opravy společných částí uvnitř bytu a společných částí, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

XII. V čl. XIV znějí odstavce 2), 3) a 7) nově takto:

- 2) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství. Celkovou výši příspěvků na správu domu a pozemku na jednotlivá období a způsob jejich rozúčtování stanovuje shromáždění. Výbor pak na tomto základě stanoví výši příspěvků na příslušné období pro jednotlivé vlastníky, přičemž společenství může tímto stanovením pověřit i správce. Shromáždění dále stanovuje způsob rozúčtování nákladů na jednotlivé služby spojené s užíváním

jednotek. Shromáždění přitom může zohlednit i počet osob, které jednotku užívají. Splatnost příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby určí shromáždění a neučiní-li tak, lze ji určit na základě dohody společenství s jednotlivými vlastníky. Výši záloh na služby pro jednotlivé vlastníky stanoví statutární orgán, přičemž společenství může stanovením výše záloh pověřit i správce. Výši záloh na služby může společenství pro jednotlivé vlastníky jednostranně změnit, a to zejména dojde-li ke změně příslušného právního předpisu, rozhodnutí cenového orgánu, ke změně ceny služby, počtu členů domácnosti v bytě, rozsahu nebo kvality poskytované služby apod. a dále i po provedení ročního vyúčtování, a to přiměřeně v závislosti na výši zjištěného nedoplatku nebo přeplatku.

- 3) Není-li rozhodnutím shromáždění stanoveno jinak, stanoví se výše příspěvku na správu domu a pozemku pro jednotlivé vlastníky jednotek podle výše jejich podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky provádět a hradit údržbu a drobné opravy této části. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, na odměňování členů orgánů společenství a na náhradu nákladů spojených s výkonem jejich funkce, na vedení účetnictví a na další náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně, nerozhodne-li shromáždění jinak.
- 7) Na každý kalendářní rok připraví výbor návrh rozpočtu společenství, který předloží shromáždění ke schválení. Při tvorbě rozpočtu výbor vychází z výsledků hospodaření předchozího roku a zohlední předpokládané výdaje v roce, kterého se rozpočet týká. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na budoucí opravy nebo stavební úpravy společných částí domu. Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků. Případné neschválení rozpočtu na určitý rok není překážkou pro stanovení výše záloh na služby a příspěvků na správu domu a pozemku pro jednotlivé vlastníky jednotek pro tento rok.

XIII. V čl. XV zní odstavec 2) nově takto:

- 2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě nebo počet vlastníků jednotek klesl na méně než 5.

XIV. V čl. XVI zní odstavec 1) nově takto:

- 1) Pro záležitosti, které nejsou v občanském zákoníku upraveny v ustanoveních o společenství vlastníků jednotek, se přiměřeně použijí ustanovení občanského zákoníku pro spolek, s výjimkou ustanovení o shromáždění delegátů a dílčích členských schůzích.

Tento návrh předkládáme ke schválení shromáždění společenství vlastníků.

V Jablonci nad Nisou dne 1.10.2021

Martin Vávra,
místopředseda výboru

