

NÁVRH NA ZMĚNU STANOV
Společenství vlastníků Kubelíkova 504-506, Liberec
se sídlem Liberec 7, Kubelíkova 506/33, PSČ 46007

Předkladatel: Výbor společenství

Výbor společenství navrhuje, aby stanovy společenství vlastníků byly změněny a doplněny takto:

I. V čl. VII. odstavci 3) se v první větě za slovo „manželé“ doplňují slova „či partneři“ a za slovy „ve společném jmění“ se slovo „manželů“ vypouští. V čl. VII. odstavci 3) se ve třetí větě za slovo „manželů“ doplňují slova „či partnerů“.

II. V čl. VIII. odstavci 1) znějí písmena a), c), d) a f) nově takto:

- a) jméno a příjmení nebo název,
- c) adresa místa trvalého pobytu nebo sídla,
- d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu nebo sídla. Člen společenství je povinen prokazatelně sdělit výboru adresu pro doručování písemností, přičemž doručovací adresu může být i adresa pro elektronickou komunikaci (e-mailová adresa, ID datové schránky apod.). Pokud tak neučiní, považuje se za tuto adresu adresa výboru posledně známá,
- f) společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění,

III. V čl. IX. 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, a do podkladů dokládajících, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; 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 více než pět dnů. 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.

IV. V čl. IX. odstavci 3) se slovo „poplatek“ nahrazuje slovem „úroky“.

V. V čl. X. odstavci 5) se slova „4 roky“ nahrazují slovy „5 let“.

VI. V čl. XI. odstavci 3) se v první a třetí větě za slovo „manželů“ doplňují slova „či partnerů“ a v první a čtvrté větě se za slovo „manželé“ doplňují slova „či partneři“.

VII. V čl. XI. zní odstavec 5) nově takto:

5) K tomu, aby se změnil poměr příspěvků na správu (mimo příspěvky na náklady vlastní správné činnosti), je v případě, že byl tento poměr stanoven prohlášením vlastníka, třeba změny prohlášení vlastníka a v ostatních případech souhlasu všech vlastníků jednotek, jichž se změna týká.

VIII. V čl. XII. zní odstavec 1) nově takto:

- 1) Do působnosti shromáždění patří:
 - a) rozhodování o schválení a změně stanov,
 - b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - d) schválení druhu služeb, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - e) rozhodování
 - i. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - ii. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku, do níž je v této věci oprávněn rozhodnout výbor,
 - g) udělování předchozího souhlasu
 - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - ii. 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,
 - iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
 - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně,
 - i) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem nebo stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

IX. V čl. XII. odstavci 4) se za slova „jde-li o nabytí“ doplňuje čárka a slova „zcizení nebo zatížení“.

X. V čl. XIII. zní odstavec 5) nově takto:

5) 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. Pokud spoluvlastníci jednotky nebo manželé či partneři, kteří mají jednotku ve společném jmění, sdělili společenství více adres pro doručování či elektronickou komunikaci, lze pozvánku zaslat na kteroukoliv z těchto adres. 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. Pozvánku svolavatel rovněž zveřejní nejméně 15 dnů před zasedáním shromáždění na domovní vývěsce společenství.

XI. V čl. XIII. se za odstavec 11) doplňuje nový odstavec 12) v tomto znění:

12) Připouští se hlasování na shromáždění za použití technických prostředků, a to za následujících podmínek:

- a) vlastníci jednotek, 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 jednotky – fyzické osoby je povinen se identifikovat a předložit (viditelně ukázat) plnou moc,
 - c) statutární orgán či zmocněnec vlastníka jednotky – právnické osoby je povinen se identifikovat a viditelně ukázat aktuální výpis z obchodního rejstříku zastupovaného vlastníka jednotky, 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. Namísto využití videokonferenčního hovoru podle shora uvedených pravidel je dále možné na shromáždění hlasovat prostřednictvím mobilní aplikace nebo jiného obdobného technického prostředku, přičemž v tomto případě svolavatel shromáždění stanoví podrobné podmínky a konkrétní postup hlasování v pozvánce tak, aby zvolené technické řešení umožňovalo s rozumnou mírou jistoty ověřit identitu hlasujících a určit rozsah jejich hlasovacích práv. V listině přítomných se u vlastníků, kteří se na zasedání shromáždění připojili za použití technických prostředků, uvede tato skutečnost namísto jejich podpisu.

XII. *Za čl. XIII. se doplňuje nový článek XIV. v tomto znění:*

XIV.

Náhradní shromáždění

1) Není-li shromáždění svolané dle čl. XIII usnášeníschopné, může svolat ten, kdo svolal původní shromáždění, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění, a to stejným způsobem, se stejným programem a samostatnou pozvánkou.

2) Náhradní shromáždění lze svolat i stejnou pozvánkou, kterou bylo svoláno původní shromáždění, a to pro případ, že původní shromáždění nebude usnášeníschopné. Toto náhradní shromáždění musí mít stejný program a stejné místo konání jako původní shromáždění. Toto náhradní shromáždění se může konat nejdříve 30 minut poté, co mělo být dle pozvánky konáno původní shromáždění.

3) 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 jednotek, platí to i pro náhradní shromáždění.

XIII. *Všechny články následující po nově doplněném článku XIV. se přečíslovávají tak, že číslo všech těchto článků se zvyšuje o jedna. Zároveň se stejným způsobem opravuje odkaz na číslo článku v čl. XXI. (dosavadní čl. XX.) odstavci 7).*

XIV. *V čl. XV. (dosavadní čl. XIV.) zní odstavec 5) nově takto:*

5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se většina počítá z celkového počtu vlastníků jednotek. Ustanovení čl. XI. odst. 5 a XIII. odst. 11 platí obdobně.

XV. *V čl. XVI. (dosavadní čl. XV.) odstavci 4) se slova „pět členů“ nahrazují slovy „tři členy“.*

XVI. *V čl. XVI. (dosavadní čl. XV.) zní odstavec 9) nově takto:*

9) Výbor společenství zajišťuje vymáhání dlužných částek jednotlivých členů společenství, vyzývá je k úhradě dluhu prostřednictvím e-mailu na adresu, kterou má člen uvedenu v seznamu členů, nebo vhozením výzvy do poštovní schránky člena, stanovuje členům společenství lhůty pro úhradu dlužných částek a rozhoduje rovněž o zahájení soudního vymáhání dluhu. Ode dne vzniku prodlení do uhrazení dluhu

má výbor právo vymáhat též úroky z prodlení v zákonem stanovené výši. Výbor má právo uzavřít za společenství s dlužníkem smír formou splátkového kalendáře bez možnosti odpuštění dluhu či úroků z prodlení; Výbor však může s dlužníkem sjednat, že úroky z prodlení se v takovém případě počítají do dne uzavření dohody o splacení dluhu mezi společenstvím a vlastníkem.

XVII. V čl. XIX. (dosavadní čl. XVIII.) zní odstavec 5) nově takto:

5) Změnu osoby správce schvaluje shromáždění.

XVIII. V čl. XX. (dosavadní čl. XIX.) znějí odstavce 3) a 5) nově takto:

3) Vlastník jednotky je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech, s výjimkou společných částí určených k výlučnému užívání vlastníka jednotky. Vlastník jednotky tak nesmí ve společných částech umísťovat např. botníky, skříně, květináče a jiné předměty. Kočárky, jízdní kola, koloběžky a obdobné dopravní prostředky je vlastník jednotky oprávněn umísťovat pouze do společných částí k tomu určených nebo do společných částí určených k výlučnému užívání vlastníka jednotky. Vlastník jednotky je povinen zdržet se ve všech společných částech ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně a kouření ve společných prostorách domu, zdržet se vytváření přepážek ve společných částech, zdržet se větrání bytu nebo nebytového prostoru do společných vnitřních prostor domu.

5) Vlastníci jednotek jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžích a na parapetech byly zabezpečeny proti pádu, a při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.

XIX. V čl. XXI. (dosavadní čl. XX.) odstavci 2) se za dosavadní text vkládá nová věta v tomto znění:

Případné neschválení rozpočtu na určitý rok není překážkou pro stanovení výše záloh na služby a příspěvků na správu pro jednotlivé vlastníky jednotek pro tento rok.

XX. V čl. XXIII. (dosavadní čl. XXII.) odstavci 1) se v první větě vypouštějí slova „výši záloh,“.

XXI. V čl. XXVI. (dosavadní čl. XXV.) se vypouští celý odstavec 1) a následující odstavce č. 2) a 3) se přečíslovávají na 1) a 2).

XXII. Poslední článek stanov s dosavadním č. XXVI (První členové výboru) se zcela vypouští.

Tento návrh změny stanov předkládá výbor ke schválení shromáždění společenství vlastníků.

Komentář k jednotlivým bodům návrhu:

- K bodu I.: Text se upřesňuje v souladu s novelou občanského zákoníku účinnou od 1.1.2025.
- K bodu II.: Je doplněno drobné upřesnění textu pro případ, že členem by byla právnická osoba, a upřesnění ohledně doručovací adresy.
- K bodu III.: Upřesňují a doplňují se pravidla pro nahlížení do dokumentů společenství.
- K bodu IV.: Opravuje se nesprávně použitá terminologie.
- K bodu V.: Prodlužuje se funkční období členů výboru o jeden rok.
- K bodu VI.: Text se upřesňuje v souladu s novelou občanského zákoníku účinnou od 1.1.2025.
- K bodu VII.: Text se upřesňuje v souladu s novelou občanského zákoníku účinnou od 1.7.2020.

- K bodu VIII.: Vypouští se několik bodů, které po novele občanského zákoníku účinné od 1.7.2020 už nespádají do kompetence shromáždění a ze své povahy jsou změnou prohlášení o rozdělení domu na jednotky. Dále se vypouštějí záležitosti, které dle uvedené novely již nemusí shromáždění schvalovat (výše záloh na služby, smlouva se správcem). Dále se upřesňují podmínky pro rozhodnutí o opravách a stavebních úpravách a o dispozicích s movitými věcmi.
- K bodu IX.: Sjednocuje se terminologie v odstavci.
- K bodu X.: Upřesňují se pravidla pro pozvánku na shromáždění.
- K bodu XI.: Doplnuje se nový odstavec řešící možnost hlasování za použití technických prostředků.
- K bodu XII.: Doplnuje se nový článek řešící možnost svolání náhradního shromáždění pro případ, že původní shromáždění není usnášeníschopné.
- K bodu XIII.: V souvislosti s doplněním nového článku se následující články přečíslovávají.
- K bodu XIV.: Text se upřesňuje v souladu s novelou občanského zákoníku účinnou od 1.7.2020. Dále se doplňuje odkaz na pravidla pro zmocnění, která tak platí i pro rozhodnutí mimo zasedání shromáždění.
- K bodu XV.: Snižuje se počet členů výboru.
- K bodu XVI.: Upravují se pravidla pro vymáhání dluhů, zejména se vypouštějí lhůty nevýhodné pro společenství.
- K bodu XVII.: V návaznosti za změny v čl. XII. se vypouštějí záležitosti již nespádající do kompetence shromáždění.
- K bodu XVIII.: Upřesňují a doplňují se pravidla pro užívání společných prostor v domě, zejména za účelem dodržení protipožárních předpisů.
- K bodu XIX.: Upřesňuje se, že stanovení výše záloh na služby a příspěvků na správu není závislé na schválení rozpočtu.
- K bodu XX.: V návaznosti za změny v čl. XII. se vypouštějí záležitosti již nespádající do kompetence shromáždění.
- K bodu XXI.: Vypouští se nadbytečné ustanovení.
- K bodu XXII.: Vypouští se nadbytečné ustanovení (první členy výboru již není nutné ve stanovách uvádět).

V Liberci dne 20.4.2026

Za výbor společenství vlastníků jednotek:

Zdeněk Absolon, předseda výboru