

NÁVRH NA ZMĚNU STANOV

Společenství vlastníků domu Seniorů 1207, Liberec 30

se sídlem Seniorů 1207, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 463 11 Liberec

Předkladatel: Předseda společenství

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

I. V čl. III odstavci (3) zní písmeno e) nově takto:

- e) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchování dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle příslušných právních předpisů (např. vyhláška č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění, vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích za výstavbu, v platném znění) a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství vlastníků z právních předpisů,

II. V čl. IV odstavci (1) se vypouštějí slova „jakož i schválit smlouvu s touto osobou, nebo její změnu v ujednání o ceně nebo v rozsahu činnosti“;

III. V čl. VI odstavci (1) písmeno b) se v textu v závorce mění počáteční písmeno ve slově „předseda“ na písmeno velké.

IV. V čl. VII zní odstavec (2) nově takto:

(2) Do výlučné působnosti shromáždění patří:

- a) schválení a změna stanov,
- b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- c) schválení rozpočtu společenství, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i stanovení 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:
 - 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2. o opravě nebo údržbě společných částí nebo stavební úpravě společných částí, která nevyžaduje změnu prohlášení vlastníka, převyšují-li náklady v jednotlivém případě částku 20.000 Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých); do této výše rozhodování přísluší Předsedovi SVJ. 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 Předseda SVJ.
 - 3. o výši finančního limitu, od kterého je Předseda SVJ povinen organizovat výběrové řízení na zakázky, týkající se oprav, stavebních úprav, údržby, správy apod. společných částí a předkládat porovnání nabídek shromáždění k projednání a ke schválení, případně určení konkrétní zakázky, na kterou je třeba výběrové řízení provést.

- f) udělování předchozího souhlasu:
 - 4. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemků,
 - 5. k nabytí movité věci, jejíž pořizovací cena převyšuje částku 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) a ke zcizení nebo zatížení movité věci, jejíž pořizovací nebo zůstatková cena převyšuje částku 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých),
 - 6. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - 7. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce za účelem zajištění dluhu společenství vlastníků, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil.
- g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně,
- i) stanovení pravidel pro užívání společných částí domu (Domovní řád),
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění vlastníků k rozhodnutí vyhradí.

V. V čl. VII odstavci (6) se za dosavadní text vkládá nový text v tomto znění:

K odeslání postačí vhození pozvánky do poštovní schránky označené jménem člena společenství. Pokud člen společenství nemá v domě poštovní schránku, sdělí Předsedovi SVJ svou doručovací adresu, na kterou mu budou pozvánky na schůze shromáždění doručovány. Namísto zaslání v listinné podobě lze pozvánku členovi společenství 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. Odeslání písemné pozvánky na adresu člena společenství může být nahrazeno osobním předáním do jeho rukou za jeho současného potvrzení o převzetí.

VI. V čl. VII odstavci (8) se ve za slovo „manželů“ doplňují slova „či partnerů“.

VII. V čl. VII odstavci (11) se za dosavadní text vkládá nový text v tomto znění:

Hlasuje se veřejně, zvednutím ruky. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků; V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Před hlasováním o každém usnesení zjistí předsedající počet přítomných členů, po hlasování sdělí počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. 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 odstavce 4. Není-li takový návrh přijat, hlasuje se o protinávrzích v pořadí, ve kterém byly předloženy.

VIII. V čl. VII se za odstavec (15) doplňuje nový odstavec (16) v tomto znění:

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

- a) vlastníci jednotek, Předseda SVJ, 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 osoby pověřené správou,
- 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.

IX. *Za čl. VII se doplňuje nový článek VIII v tomto znění:*

Čl. VIII Náhradní shromáždění

(1) 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.

(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.

X. *Všechny články následující po nově doplněném článku VIII se přechíslovávají tak, že číslo všech těchto článků se zvyšuje o jedna.*

XI. *V čl. IX (dosavadní čl. VIII) znějí odstavce (1) a (5) nově takto:*

(1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může kdykoli navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání. Rozhodování mimo zasedání shromáždění probíhá, jak je uvedeno níže v tomto článku.

(5) Rozhodnutí dle tohoto článku se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se většina počítá z celkového počtu vlastníků jednotek. Ustanovení o plné moci pro zastupování vlastníka jednotky platí obdobně.

XII. V čl. X (dosavadní čl. IX) odstavci (7) zní poslední věta nově takto:

Zánik funkce statutárního orgánu nastává uplynutím dvou měsíců ode dne, kdy bylo oznámení o odstoupení společenství doručeno.

XIII. V čl. X (dosavadní čl. IX) odstavci (11) zní písmeno k) nově takto:

- k) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, s výjimkou případů, k nimž je dle těchto stanov třeba předchozího souhlasu shromáždění,

dále se v celém rozsahu vypouští písmeno l) a dosavadní písmena m), n) a o) se přečíslovávají na l), m) a n) a písmeno l) (dosavadní písmeno m)) zní nově takto:

- l) rozhoduje o opravě, údržbě nebo stavební úpravě společných částí, s výjimkou případů, k nimž je dle těchto stanov třeba předchozího souhlasu shromáždění,

XIV. V čl. X (dosavadní čl. IX) se vypouští celý odstavec (13) a následující odstavce č. (14) a (15) se přečíslovávají na (13) a (14).

XV. V čl. XI (dosavadní čl. X) odstavci (3) se ve za slovo „manželé“ doplňují slova „či partneři“ a dále se vypouští slovo „manželů“.

XVI. V čl. XIII (dosavadní čl. XII) odstavci (1) písmeno e) se za dosavadní text vkládá nový text v tomto znění:

V případě, že člen společenství chce uplatnit své právo nahlédnout do dokumentů, je povinen to sdělit Předsedovi SVJ s tím, že zároveň upřesní, do kterých dokumentů nebo okruhů dokumentů chce nahlédnout. Předseda SVJ 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 osoby pověřené správou. Předseda SVJ 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. Předseda SVJ může určit, že nahlížení bude žadatel realizovat za přítomnosti osoby, kterou k tomu pověřil Předseda SVJ nebo osoba pověřená správou. 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 osoby pověřené správou, pokud se na tom s těmito osobami výslovně nedohodne. Předseda SVJ je oprávněn určit podrobnější pravidla pro nahlížení do dokumentů.

XVII. V čl. XIII (dosavadní čl. XII) odstavci (2) zní písmeno j) nově takto:

- j) oznamovat společenství vlastníků bez zbytečného odkladu změny v počtu osob, které mají v jednotce v jeho vlastnictví domácnost. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě na dobu nikoli přechodnou; v takovém případě oznámí jméno a příjmení, adresu trvalého pobytu a kontaktní údaje této osoby a tuto osobu upozorní na povinnost oznamovat počet osob ve smyslu tohoto odstavce,

XVIII. V čl. XV (dosavadní čl. XIV) odstavci (1) se za dosavadní text vkládá nový text v tomto znění:

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.

XIX. V čl. XVI (dosavadní čl. XV) odstavci (3) se poslední věta nahrazuje novým textem v tomto znění:

Celkovou výši příspěvků na správu domu a pozemku na jednotlivá období stanovuje shromáždění; Předseda SVJ pak na tomto základě stanoví výši příspěvků na příslušné období pro jednotlivé vlastníky, přičemž společenství může tímto stanovením pověřit i osobu pověřenou správou. Shromáždění dále stanovuje způsob rozúčtování nákladů na jednotlivé služby spojené s užíváním jednotek. Shromáždění přitom může zohlednit i počet osob, které jednotku užívají. Výši záloh na služby pro jednotlivé vlastníky stanoví Předseda SVJ, přičemž společenství může stanovením výše záloh pověřit i osobu pověřenou správou. 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.

XX. V čl. XVI (dosavadní čl. XV) zní odstavec (4) nově takto:

- (4) Nebude-li rozhodnuto shromážděním jinak, rozúčtují se náklady na služby následovně:
- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech včetně náhradních dopočtů,
 - b) osvětlení společných prostor v domě a provoz výtahu podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Odvoz komunálního odpadu každý ze členů společenství platí obci sám.
 - c) vytápění a náklady na společnou přípravu teplé vody pro dům dle § 6 zákona č. 67/2013 Sb.,
 - d) náklady na úklid společných částí se rozúčtují rovnoměrně na bytové jednotky,
 - e) ostatní zde neuvedené náklady na služby se rozúčtují způsobem stanoveným příslušným právním předpisem a v případě, že pro konkrétní službu není pravidlo právním předpisem stanoveno, podle podílu jednotlivých vlastníků na společných částech.

XXI. V čl. XVI (dosavadní čl. XV) odstavci (7) se v první větě za slovo „úhradě“ doplňuje čárka a text „přičemž těmito činnostmi může společenství pověřit i osobu pověřenou správou“ a ve druhé větě se slova „správce oprávněn“ nahrazují slovy „společenství oprávněno“.

XXII. V čl. XVI (dosavadní čl. XV) odstavci (8) zní text pod poslední odrážkou nově takto:

- na úhradu záloh a nedoplatků na příspěvky na správu domu a pozemku.

XXIII. V čl. XVII (dosavadní čl. XVI) zní odstavec (1) nově takto:

(1) Písemnosti doručované členům společenství mohou být doručovány osobně oproti podpisu, emailem na emailovou adresu uvedenou v kontaktních údajích nebo prostřednictvím pošty – obyčejným nebo doporučeným dopisem. Pokud byl dopis společenství vrácen z důvodu, že ho není možné doručit nebo že adresát převzetí zásilky odmítl, považuje se zásilka za doručenu dnem, kdy se dostala do sféry dispozice adresáta, tedy např. dnem jejího uložení na poště nebo dnem odmítnutí přijetí. Písemnost doručovaná členu společenství emailem se považuje za doručenu v případě, že příjemce emailu jeho přijetí potvrdí, dnem tohoto potvrzení, a jinak dnem odeslání emailu.

XXIV. V níže uvedených ustanoveních se opravují se následující chyby v psaní:

- V čl. III odst. (3) bodu b) se vypouští pomlčka před slovem „protipožárního“;

- V čl. III odst. (3) bodu f) se slovo „stanovení záloh“ opravuje na „stanovení záloh“;
- V čl. III odst. (3) bodu g) se slovo „společenství vlastníků“ opravuje na „společenství vlastníků“;
- V čl. III odst. (4) bodu b) se vypouští pomlčka před slovem „spojených“;
- V čl. V odst. (2) bodu b) se slovo „členů“ opravuje na „členům“;
- V čl. VII odst. (4) se slovo „třoceti“ opravuje na „třiceti“;
- V čl. X (dosavadní čl. IX) odst. (4) se slovo „Statutární,“ (včetně čárky) opravuje na „Statutárním“;
- V čl. XIII (dosavadní čl. XII) odst. (1) bodu e) se vypouští pomlčka před slovem „dům“;
- V čl. XIII (dosavadní čl. XII) odst. (2) bodu e) se slovo „členůspolečenství“ opravuje na „členů společenství“;
- V čl. XIII (dosavadní čl. XII) odst. (2) bodu h) se vypouští pomlčka před slovem „plynu“, dále se vkládá mezera za čárku následující po slovech „umožnit po předchozím vyzvání“ a čárka za slovy „5 (pět) dnů předem“ se nahrazuje tečkou;

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

Komentář k jednotlivým bodům návrhu:

- K bodu I.: Byly aktualizovány odkazy na již zrušené právní předpisy.
- K bodu II.: Text se upřesňuje v souladu s novelou občanského zákoníku účinnou od 1.7.2020 (smlouva se správcem již nemusí být schválena shromážděním).
- K bodu III.: Upravuje se zkratka z důvodu, že dále v textu stanov je používáno označení Předseda SVJ s velkým počátečním písmenem.
- K bodu IV.: 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 a zjednodušují podmínky pro rozhodnutí o opravách a stavebních úpravách a o dispozicích s movitými věcmi.
- K bodu V.: Upřesňují se pravidla pro pozvánku na shromáždění.
- K bodu VI.: Text se upřesňuje v souladu s novelou občanského zákoníku účinnou od 1.1.2025.
- K bodu VII.: Upřesňují se pravidla pro hlasování na shromáždění.
- K bodu VIII.: Doplnuje se nový odstavec řešící možnost hlasování za použití technických prostředků.
- K bodu IX.: Doplnuje se nový článek řešící možnost svolání náhradního shromáždění pro případ, že původní shromáždění není usnášeníschopné.
- K bodu X.: V souvislosti s doplněním nového článku se následující články přečíslovávají.
- K bodu XI.: Upravují se pravidla pro rozhodování mimo zasedání shromáždění, mimo jiné se odstraňuje omezení případů, kdy je možné takto rozhodnout.
- K bodu XII.: Ustanovení se dává do souladu se zákonnou úpravou v občanském zákoníku.
- K bodu XIII.: Upravují se kompetence předsedy tak, aby byly v souladu s kompetencemi shromáždění.
- K bodu XIV.: Vypouští se nadbytečné ustanovení (prvního předsedu již není nutné ve stanovách uvádět).
- K bodu XV.: Text se upřesňuje v souladu s novelou občanského zákoníku účinnou od 1.1.2025.

- K bodu XVI.: Upřesňují a doplňují se pravidla pro nahlížení do dokumentů společenství.
- K bodu XVII.: Text se upravuje v souladu s novelou občanského zákoníku účinnou od 1.7.2020.
- K bodu XVIII.: Upřesňuje se, že stanovení výše záloh na služby a příspěvků na správu není závislé na schválení rozpočtu.
- K bodu XIX.: Text se upravuje tak, aby byl v souladu se skutečně používanými postupy.
- K bodu XX.: Text se upravuje tak, aby byl v souladu se skutečně používanými postupy.
- K bodu XXI.: Text se pouze drobně upřesňuje.
- K bodu XXII.: Text se pouze drobně upřesňuje.
- K bodu XXIII.: Text se upravuje tak, aby podmínky pro doručování byly výhodnější pro SVJ.
- K bodu XXIV.: Provádějí se opravy překlepů s chyb v psaní.

V Liberci dne

Mgr. Jiří Vraný, Ph.D., předseda

