

**ZMĚNY STANOV
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK
SVJ Modřany 3324-3333**

**Dále následují jen části stanov navržené ke změně.
V nich jsou zpracovány připomínky pana Tomka, Šnábla a paní Doušové
(tyto připomínky jsou na konci textu a jejich vypořádání je za nimi):**

Čl. V

Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

2 Člen společenství má právo zejména:

2.6. obdržet vyúčtování záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky a vrácení případných přeplatků,

Původní znění:

~~obdržet vyúčtování záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen „služby“) a vrácení případných přeplatků, vyjma zálohového příspěvku na údržbu, opravu a stavební úpravy společných částí; tato část příspěvku na správu domu a pozemku se nevypořádává,~~

**Následující článek stanov byl nově navržen protože z našich řad kandiduje jen kontrolní komise, a je tedy nutné mít „PROFESIONÁLNÍHO PŘEDSEDU“ jako statutární orgán.
Touto změnou se ruší původní ustanovení o výboru (původní článek VII Výbor SVJ)**

Čl. VII

**Statutární orgán společenství
Předseda společenství**

1. Předseda společenství vlastníků je statutárním orgánem společenství vlastníků. Statutární orgán má jednoho člena. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Předseda společenství vlastníků zastupuje společenství vlastníků navenek samostatně ve všech záležitostech. Za společenství vlastníků se předseda společenství vlastníků podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
3. Funkční období předsedy společenství vlastníků činí dva roky a počíná zvolením do funkce. Předseda společenství vlastníků je volen a odvoláván shromážděním, může být do své funkce volen opětovně.
4. Způsobilý být předsedou společenství vlastníků je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li předsedou společenství vlastníků jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve statutárním orgánu zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
5. Předsedou společenství může být pouze osoba, jejíž úpadek nebyl osvědčen .

6. Kdo přijme funkci předsedy společenství vlastníků, zavazuje se, že ji bude vykonávat loajálně vůči společenství vlastníků i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a bude jednat s péčí řádného hospodáře. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Předseda společenství vlastníků vykonává funkci osobně.
7. Odpovědnost předsedy společenství vlastníků za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského a trestního zákoníku. Nenahradil-li předseda společenství vlastníků škodu, kterou společenství vlastníků způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství vlastníků nemůže domoci.
8. Předseda společenství spolupracuje s kontrolní komisí, je povinen jejím členům poskytnout dokumenty, podklady a informace k výkonu její kontrolní činnosti a zabývat se námitkami a podněty ke zlepšení své činnosti.
9. Předseda společenství vlastníků jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:
 - 9.1 zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - 9.2 rozhoduje o pojištění domu,
 - 9.3 rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
 - 9.4 odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - 9.5 připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - 9.6 předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - 9.7 zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
 - 9.8 sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - 9.9 zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - 9.10 zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.
10. Předseda společenství vlastníků jako statutární orgán společenství zejména:
 - 10.1 v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - 10.2 zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - 10.3 za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství

vlastníků,

- 10.4 plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem,
- 10.5 v případě změny prohlášení dle § 1166 o. z., zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem.

11. V působnosti předsedy společenství vlastníků je dále rozhodování:

- 11.1 o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 50 000 Kč;
- 11.2 o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v souhrnu částku 50.000 Kč v kalendářním roce; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

12. Funkce předsedy společenství vlastníků končí:

- 12.1 uplynutím funkčního období,
- 12.2 odvoláním z funkce, a to i na návrh kontrolní komise na základě zjištění závad ve výkonu své funkce,
- 12.3 odstoupením z funkce,
- 12.4 ztrátou způsobilosti být předsedou společenství vlastníků,
- 12.5 volbou nového člena/členů statuárního orgánu,
- 12.6 pravomocným odsouzením za úmyslnou trestnou činnost,
- 12.7 případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.

13. Odstoupí-li předseda společenství vlastníků ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.

14. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy předsedy společenství vlastníků v rozporu se zájmy společenství vlastníků. Tyto stanovy ve smyslu § 488 o. z. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.

Toto jsou všechny navrhované změny stanov na shromáždění dne 16.9.2020.

**Nyní následují připomínky pana Tomka, Šnábla a paní Doušové
(obdrženo mailem ze dne 25.8.2020):**

Iniciativa vlastníků SVJ Modřany 3324-3333

Připomínky k Návrhu změny stanov SVJ k diskusi, výběr správní firmy z 25.7.2020, který zpracoval Ing.A.Trdý. Tento materiál Ing.Trdého byl všem vlastníkům bytových jednotek vložen do schránek a vyvěšen v jednotlivých vchodech na konci července 2020.

legenda: *kurzíva* - oprava textu: Návrh změny stanov SVJ k diskusi, výběr správní firmy z 25.7.2020, který zpracoval Ing.A.Trdý ... - text navazuje na výše zmíněný text **červeně psaný text** - důležité připomínky k textu, které byly konzultovány *Iniciativou*

vlastníků s právníkem – JUDr. Janou Jiříkovou

ad návrh změny stanov (str.1):

- změny stanov by měla provést komise, složená z vlastníků SVJ a stávající členové výboru SVJ, nikoliv jednatel, a stejně tak výběr profesionálního předsedy by měla provést tato komise spolu se stávajícími členy výboru SVJ – ve stanovách je potřeba přesně vymezit také pravomoci a funkci kontrolní

**komise, složené z vlastníků jednotek ad statutární orgán
společenství č.VII , 3. (str.2):**

- *Funkční období profesionálního předsedy (dále jen předsedy) SVJ by mělo činit 2, max.3 roky, nikoliv 5 let, jak je navrženo v materiálu Ing.Trdého. ... Návrh na odvolání předsedy může podat i kontrolní komise na základě zjištění závad ve výkonu činnosti předsedy. Předseda SVJ je volen a odvoláván...* **ad statutární orgán společenství č.VII , 4. (str.2):**

- *tento bod bychom raději vyjmuli, poněvadž dává prostor nekontrolované volbě fyzické osoby na pozici předsedy anebo by měl obsahovat spíše formulaci, že ...předsedou SVJ může být pouze profesionální právnická osoba nebo fyzická osoba podnikající v oboru správy nemovitostí...* **ad statutární orgán společenství č.VII , 5. (str.2):**

- zcela jistě vypustit! – nahradit větou: *Předseda SVJ může být pouze osoba, která neprošla insolvenčním řízením.* **ad statutární orgán**

společenství č.VII , 6. (str.2):

- *Kdo přijme funkci předsedy, zavazuje se, že ji bude vykonávat loajálně k SVJ, bude disponovat potřebnými znalostmi a bude jednat s péčí řádného hospodáře.* **ad statutární orgán společenství č.VII , 7. (str.2):**

- *Odpovědnost předsedy SVJ za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského a trestního zákoníku.....* **ad statutární orgán společenství č.VII , 8. (str.2-3):**

- *Předseda SVJ vykonává tyto činnosti po projednání s kontrolní komisí.*

Pravidelné schůzky předsedy a kontrolní komise se konají 1x měsíčně a v mimořádné situaci dle potřeby: a pak následují body 8.1 – 8.10 (beze změny) ad statutární orgán společenství č.VII , 9. (str.3):

– *Předseda SVJ opět ve spolupráci s kontrolní komisí provede body 9.1 – 9.5*

(beze změny) – jde výčet činností ad statutární orgán

společenství č.VII , 10. (str.3):

– *V působnosti předsedy SVJ je informování kontrolní komise: body 10.1 (beze změny) – v bodu 10.2 bychom omezili částku na 50.000Kč při opravách nebo úpravách společných částí v kalendářním roce (nevztahuje se na havárie), nikoliv 110.000Kč ad statutární orgán společenství č.VII , 11. (str.3):*

– *Funkce předsedy SVJ končí ... body 11.1 – 11.5 (beze změny) – bod 11.6 - pravomocným odsouzením za úmyslnou trestnou činnost ad povinnost SVJ, článek V (str.3 dole):*

– *Povinností předsedy SVJ je zajistit vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním jednotky (dále jen „služby“) a vrácení případných přeplatků. V textu jsou dublovaná slova a nelogická spojení... ad Výběrové řízení na správní firmu*

– *v první větě je logický nonsense, protože ...na webu SVJ v zápisu ze*

shromáždění z listopadu 2020 ještě neproběhlo, je zatím srpen 2020!!! – jak už bylo řečeno v úvodu našich připomínek - navrhuje, aby byla vytvořena výběrová komise z členů výboru SVJ a Iniciativy, případně vlastníků, kteří by měli zájem, a tato komise by posoudila nabídky a připravila podklady pro jednání SVJ. **Doporučujeme, aby schůze vlastníků proběhla v pozdějším termínu než je navrženo datum Ing.Trdým - 16.9.2020. Ideální je říjen nebo listopad, jak tomu obvykle bývá.**

za *Iniciativu vlastníků SVJ Modřany 3324-3333:*

Ing. Zdeněk Šnábl, Mgr. Eva Doušová, Ph.D., Ing. František Tomek

V Praze, 24.srpna 2020

Dále následuje komentář k zapracování připomínek po diskusi od právničky paní Molíkové, která prováděla návrh změn a zapracovávala připomínky:

Dobrý den,

v příloze posílám stanovы se zapracovanými připomínkami. Nebylo možné zapracovat je všechny s následujícím vysvětlením:

ad 1) Změnu stanov provádí vždy výlučné shromáždění, návrh na změnu podává zpravidla stávající statutární orgán. Realizaci změny může provést v podstatě kdokoliv, nejlépe je najmout si posouzení a zpracování odborníka (advokáta), tak jak jste to učinili

Volbu statutárního orgánu provádí rovněž shromáždění, jak nový statutární orgán vybrat není nijak stanovena, je tedy možné, aby se výběru účastnili všichni nebo jen někteří vlastníci. Zpravidla toto ale zajišťuje stávající statutární orgán.

Pravomoci kontrolní komise jsou vymezeny v čl. VIII, jde o kontrolní orgán, působnost může být tedy výlučně kontrolní.

ad 2) zapracováno - funkční období 2 roky, návrh na odvolání i od kontrolní komise (jinak návrh na odvolání může vznést kdokoli bez údaní důvodu).

ad 3) čl. VII odst. 4 - způsobilost být předsedou. Jde o citaci zákonného ustanovení § 1205 odst. 2 NOZ a je povinnou náležitostí stanov. I kdyby byl vypuštěn, pak by platil přímo ze zákona. Pokud by bylo uvedeno, že předsedou může být pouze profesionální osoba, pak by SVJ zcela ztratilo možnost zvolit někoho ze svých členů a navíc by vznikali zcela jistě dohady o tom, kdo je profesionální... Doporučuji ponechat.

ad 4) čl. VII odst. 5 - insolvence - odstavec jsem upravila, nicméně šlo opět o citaci zákona.

ad 5) čl. VII odst. 6 - zapracováno.

ad 6) čl. VII odst. 7 - zapracováno, nicméně trestní zákoník se nazabývá odpovědností za škodu, ale odpovědností za spáchání trestného činu.

ad 7, 8, 9) čl. VII odst. 8, 9, 10- doplnila jsem odstavec s povinností předsedy spolupracovat s kontrolní komisí, byť to vyplývá přímo z ustanovení o kontrolní komisí. Není však možné, aby předseda společenství vykonával svou funkci statutární a výkonnou po projednání s kontrolní komisí. Jde o jeho výlučnost, odpovědnost i povinnosti a při výkonu své funkce musí být nezávislý a odpovědný pouze shromáždění. Kontrolní komise tyto pravomoci jako kontrolní orgán mít nemůže a nemá ani takovou odpovědnost. Přesahovalo by to tedy zákonné pravomoci obou těchto orgánů a nedovoleně by to zasahovalo do funkce předsedy. Stejně tomu je s pravidelnými schůzkami, takové nejsou nijak opodstatněné, kontrolní komise se na předsedu může obrátit kdykoliv a předseda jí poskytne informace a doklady rovněž kdykoliv pro výkon její kontrolní funkce.

Pokud je předsedou společenství externista, zpravidla to funguje tak, že kontrolní komise je zástupcem vlastníků jednotek, který s předsedou komunikuje a předseda se na ní obrací. **Není to ovšem oprávněná pravomoc kontrolní komise kterou by bylo možné do stanov zapracovat, spíše jde o zavedenou praxi bez opory v právních předpisech.**

ad 10) čl. VII odst. 10 (nově 11) - zapracování, limit 50.000,-Kč.

ad 11) čl. VII odst. 11 (nově 20) - zapracován konec funkce s pravomocným odsouzením, byť to plyne i s ustanovení o pozbytí způsobilosti být předsedou (předseda musí být bezúhonný).

ad 12) čl. V - toto jsem ve stanovách nenalezla, povinnost předsedy zajistit vyúčtování a jeho vypořádání je uvedena v čl. VII odst. 8 bod 8.9., dublování nebo nelogičnost tam nevidím.

K celému pak opětovně uvádím, že tato úprava stanov je pouze za účelem toho, abyste mohli zvolit předsedu společenství. Celé stanovы pak musí dojít změny (tvorby nových stanov) s ohledem na jejich nesoulad se zákonem i s ohledem na nová ustanovení NOZ po novelizaci z 1.7.2020.

S pozdravem

31.8.2020, Mgr. Zuzana Molíková, advokátka
www.akmolikova.cz