

Mgr. Tomáš Voldán, advokát

č. evid. ČAK 10 390, se sídlem Praha 1, Haštalská 27,
tel. : 224 826 895, mob. : 776 806543, e-mail : voldan @ sbak.cz

**Vážení vlastníci jednotek vymezených v
domě označeném č.p. 409-420 v k.ú. Střížkov
č.p. 713-714 v k.ú. Prosek**

V Praze dne 15.10.2019

Vážení vlastníci,

mezi přílohami pozvánky na shromáždění vlastníků svolávané na 14.11.2019 se Vám do rukou dostává i návrh na změnu stanov Vašeho **Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 420 – 409, 713, 714**, který je pro přehlednost proveden ve formě revizí textu stávajících stanov. Přeskrtnuté části mají být dle návrhu ze stanov odstraněny a podtržený zvýrazněný text má být podle návrhu do stanov doplněn. Účelem návrhu byla nejen snaha provést změny nezbytné k zesouladnění s novou právní úpravou, ale i k usnadnění a zlepšení výkonu správy.

Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku (*viz § 3041 a § 3042 zák.č. 89/2012 Sb.*) ukládají právnickým osobám do konce roku 2016 uvést své zakladatelské dokumenty do souladu s donucující zákonnou úpravou a jejich nové úplné znění založit do sbírky listin. Takto by mělo být především dosaženo souladu s podstatnými náležitostmi stanov společenství (*viz § 1200 NOZ*) a některými dalšími předpisy, zejm. zákonem č. 67/2013 Sb. Zásadním rozdílem předchozí a nynější právní úpravy jsou jiné obsahové náležitosti stanov (*viz § 9 odst. 14 zák.č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, vers. § 1200 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb.*), kdy nynější úprava vyžaduje i uvedení konkrétního typu a délky funkčního období statutárního orgánu, označení jeho prvních členů, pravidla pro správu a užívání společných částí a tvorbu rozpočtu. Z uvedených hledisek Vaše stanovy nevyhovují co do absence volby mezi typy statutárního orgánu (*viz změny v čl. II.1.b*), počtu jeho členů (*viz čl. IV.1 a VI.1*), nedostatku označení prvních členů statutárních orgánů (*viz čl. IV.12*) a pravidel pro tvorbu rozpočtu (*viz čl. XI.1*), nesprávné délce lhůty k uplatnění žaloby na neplatnost rozhodnutí shromáždění (*viz čl. III.8*) a užívání zastaralé terminologie (*zejména odstranění slov „pověřený vlastník“*) a odkazů na neplatnou právní úpravu.

Mezi opatření vhodná k usnadnění správy navrhuji zejména následující :

- 1) Specifikace domu a pozemku – Z praxe mi jsou známy případy, kdy např. stavební úřady neakceptují rozhodnutí shromáždění o záležitostech spojených s pozemkem, pokud správa takového pozemku výslovně ze stanov nevyplývá. Proto doporučuji (*viz čl. I.1*) specifikovat dům i pozemku, na kterém dům stojí.
- 2) Kooptace - Zákon umožňuje dosud usnášeníschopnému kolektivnímu orgánu dodatečně přivolit náhradního člena za členy orgánu, jimž zanikl výkon funkce, a to jen pro dobu do příštího shromáždění (*kde mohou být zvoleni jako řádní členové*). Ve stanovách navrhuji zakotvit a provázat obě varianty řešení (*viz čl. II.13*).
- 3) Odvolání člena výboru – Vaše stanovy umožňují odvolat člena výboru jedině na základě závažného nebo opakovaného porušení jeho povinností (*viz čl. II.10*). Mám za to, že shromáždění samozřejmě může člena výboru odvolat kdykoliv a z jakéhokoliv důvodu a omezení takového oprávnění je v rozporu s donucujícím ustanovením zákona.

Mgr. Tomáš Voldán, advokát

č. evid. ČAK 10 390, se sídlem Praha 1, Haštalská 27,
tel. : 224 826 895, mob. : 776 806543, e-mail : voldan@sbak.cz

- 4) Zastoupení spoluvlastníků a manželů - Dle platné právní úpravy si musí spoluvlastníci a manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, zvolit pro jednání ve vztahu k SVJ a účasti na shromáždění společného zmocněnce a za tím účelem mu udělit plnou moc. Tzn., že za manžele nebo spoluvlastníky může na schůzích shromáždění jednat pouze jejich zmocněnec, který od nich za tím účelem obdržel plnou moc (*může jím být přítom jeden z manželů/spoluvlastníků nebo i jiná osoba*). Protože se jedná o poměrně zásadní pravidlo, doporučuji je přímo vložit do stanov (*viz čl. III.9 a VIII.6*).
- 5) Rozesílání pozvánky - Stanovami lze jistě zakotvit, jako praktické, doručování pozvánky elektronicky namísto nutně jen poštovního doručování (*viz čl. III.5*).
- 6) Kvalifikovaná hlasovací kvora - Zákon až na výjimečné případy (*viz § 1214 NOZ*) již nevyžaduje zvláštní vyšší počet hlasů pro přijetí jednotlivých rozhodnutí shromážděním (*nad rámec obecného pravidla o přijetí rozhodnutí nadpolovičním počtem hlasů přítomných na usnášení schopném shromáždění*). Ve stanovách máte zavedena různě vysoká kvora (*viz čl. III.9 až 11*). Proto zvažte, zda je chcete ve stanovách ponechat. Výhodou vyššího kvora je samozřejmě ztížení možnosti přijetí rozhodnutí o významných otázkách nízkým počtem členů, nevýhodou je však obtížnost přijímání rozhodnutí ve chvíli, kdy se nejsou schopni členové SVJ sejít v požadovaném počtu na shromáždění. Já doporučuji pro usnadnění veškerá kvalifikovaná kvora odstranit (*viz čl. III.9-11*).
- 7) Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníků: Zákon (*viz § 1210 odst. 1 NOZ*) omezuje použitelnost tohoto institutu jen na situace, kdy nebylo dosaženo usnášeníschopnosti shromáždění, připouští však možnost odchýlné úpravy. Této možnosti bych využil a umožnil tento způsob rozhodování ve všech případech (*viz čl. V.*).
- 8) Přechod dluhů – Podle zákona (*viz § 1006 NOZ*) na nabyvatele přechází dluh vůči společenství. Proto bych v tomto ohledu upravil stanovy (*viz čl. X.5*).
- 9) Vymáhání dluhů (*viz čl. X.6*) – Soudy nepřiznávají náklady vynaložené na upomínání dluhu, je-li po upomínce uhrazen a nedojde k podání žaloby. Proto k zajištění příslušné náhrady je nutné stanovit povinnost dlužícího vlastníka zaplatit paušální částku pokrývající náklady upomínání dluhu. Současně s tím je vhodné stanovit hranici, od níž se bude dluh upomínat a předávat věc soudu (*doporučuji jen při dluhu přes 10.000 Kč na jistinu, aby se vynaložené náklady daly ospravedlnit*). Konečně bych doporučil sjednat nově i pokutu stíhající prodlení se splněním finanční povinnosti, neboť dosavadní konstrukce pokuty vázaná na již neexistující poplatek z prodlení (*VIII.2f'*) je nesrozumitelná.
- 10) Náhrada nákladů správy (*viz čl. XI.1*) - Splatnost příspěvku na správu a záloh není praktické schvalovat na každém shromáždění. Proto doporučuji doplnit podpůrné pravidlo a dále i úpravu odpovídající stávající praxi, kdy shromáždění rozhoduje o výši příspěvku na správu prostřednictvím schválení rozpočtu.

Podle pokynu výboru jsem připraven zodpovědět Vaše případné dotazy, které prosím směřujte na adresu voldan@sbak.cz popř. telefonicky na 776-806543.

S pozdravem

Tomáš Voldán