

Návrhy p. Pilátové na úpravu stanov - v y j á d ř e n í SVJ :

Čl. 5, odst. 2 písm. f) stanov - návrh na vypuštění části věty „jinak odpovídá za způsobenou škodu“

Jedná se o upozornění, že vlastník nesmí ohrozit práva jiného vlastníka, proto je namístě v textu jako upozornění ponechat

Čl. 5 odst. 2 písm. g) stanov – nahrazení slova „společenství“ novým výrazem „osoba odpovědná za správu domu“ – *jedná se o totožný význam – viz § 1190 OZ (osobou oprávněnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků) - není třeba, ale i může se změnit*

Vypuštění další části odstavce, kde jsou upřesněny podmínky nahlížení do dokumentů, je třeba ponechat. SVJ si může stanovit podmínky, které jsou v textu uvedeny a vztahují se na dokumenty v listinné podobě.

Návrh na doplnění předložit vlastníkově dokumentaci elektronickou formou – je uváděno jako povinnost - na vyžádání ? - vlastníkově zaslat. Je však třeba přihlídnout k tomu, že ne všechny dokumenty jsou nebo budou v elektronické podobě. *Navrhované znění taky odporuje p. Pilátovou citovanému ust. § 1179 OZ, ve kterém se hovoří o tom, že do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů, ze kterých si může pořizovat výpisy, opisy a kopie, má právo vlastník nahlížet „u této osoby“, tedy u osoby oprávněné za správu domu. Poskytnutí vlastníkově takové dokumenty v elektronické podobě nemá oporu ani v cit. ust. OZ.*

Návrh – ponechat znění SVJ.

Čl. 5 odst. písm. k) stanov – návrh na zakomponování do textu, že vlastník obdrží vyúčtování záloh na služby elektronickou formou.

Výbor má připravený návrh, za jakých podmínek bude vyúčtování vlastníků elektronickou formou možno zaslat – je navrženo k projednání shromážděním vlastníků na schůzi 4.6.2024. Navržený text nelze takto ani zakomponovat do stanov, neboť by byla opomíjena skutečnost, že mezi vlastníky jsou osoby, které nemají nebo nemusí mít přístup k internetu. **Návrh – ponechat stávající text o právu vlastníka obdržet vyúčtování služeb s tím, že shromáždění na své schůzi rozhodne o upřesňujících podmínkách**

Čl. 5 odst. 2 písm. l) stanov - právo nahlížet do písemných pokladů pro jednání shromáždění, kdy navrhovatelka navrhuje, že tyto podklady budou

poskytnuty v elektronické podobě, tedy jako povinnost, a dále na vyžádání vlastníka a po dohodě s odpovědným členem výboru poskytne pak odpovědná osoba podklady v listinné podobě. Toto navrhovatelka odůvodňuje tím, že tato problematika není upravena zákonnou legislativou, ale navrhovaný text by měl zajistit všem rovný přístup k podkladům.

SVJ zde odkazuje na ust. § 1207 odst. 2 OZ, podle kterého nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.

V pozvánce na schůzi je vždy v souladu s cit. ustanovením zákona uvedeno, kdy a kde je možno do podkladů nahlédnout, každý vlastník má tedy možnost se s podklady seznámit. Výbor poukazuje na někdy velký objem podkladů (např. účetní závěrka v celém rozsahu) i na trvalý nezájem o podklady na schůzi ze strany většiny vlastníků. Zasílání takového objemu dat by bylo administrativně, potažmo i finančně náročné. Výbor současně odkazuje na shora již citované ust. § 1179 týkající se nahlížení do podkladů, které je umožňováno v kanceláři společenství, kde jsou mu mohou být zodpovězeny i případné dotazy.

Návrh - znění SVJ ponechat.

Čl. 5 odst. 3 písm. j) stanov – návrh SVJ - povinnost vlastníka předložit osobě oprávněné za správu domu stavební dokumentaci, pokud je podle předpisů vyžadována...po skončení předložit revizní zprávu o případné úpravě elektroinstalace, plynových rozvodů a doklad o tlakové zkoušce v případě zásahů do rozvodu vody.

Navrhovatelka požaduje zdůvodnění takové úpravy stanov a v čem má taková změna oporu.

Kdykoli SVJ zajišťuje opravu, úpravu či rozšíření rozvodů elektro, obdrží po takové úpravě od elektrikářů revizní zprávu. Revize takových úprav, oprav či rozšíření má oporu v čs normách č. ČSN 331500, ČSN 332000-6 ed.2, odkaz na které na vyžádání zaslal výboru p. Šefl zajišťující pro správní firmu elektro práce. Zatím každý vlastník, který realizoval práce na elektro rozvodech, až na jednu výjimku, revizní zprávu předložil. V případě, že vlastník ruší ohřev vody plynem a zaslepuje přívod plynu, měl by doložit potvrzení plynářů. Pokud jde o rozvody vody, je především v zájmu vlastníka, který provádí takové úpravy, aby měl zprávu od instalatérů. Měl by tak činit s vědomím, že bydlí v bytovém domě a firma provádějící opravy/úpravy/rekonstrukci vlastníkovu bytu stvrzuje

revizní zprávou svoji odbornou práci. V tomto SVJ vychází i z praktických informací získaných od jiných subjektů. SVJ se domnívá, že je v zájmu každého vlastníka mít takové zprávy k dispozici a např. v kopii (elektronické podobě) mít založenu u SVJ. V případě řešení havárie zpravidla pojišťovna takové doklady vyžaduje. Po právní stránce SVJ v tomto vychází z ust. § 1175 OZ a § 9 zák.č. 366/2013 Sb., které umožňují osobě oprávněné za správu domu činit opatření v případě, kdy hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu v souvislosti s právem vlastníka udržovat svůj byt. Domníváme se, že nelze zpochybnit, že je žádoucí aby při větší rekonstrukci bytu, zejména elektro rozvodů, rozvodů plynu či vody bylo postupováno tak, aby nedošlo v důsledku nesplnění nařízených postupů k ohrožení dalšího/dalších bytů v bytovém domě. Vlastník bytu provádějící rekonstrukci je předloženými revizními zprávami i sám chráněn, pokud by k nějaké havárii po opravách v jeho bytě došlo.

Návrh - ponechat znění SVJ.

Čl. 6 odst. 6 stanov : navrhovatelka navrhuje změnit první část věty tak, že tato zní - „Členem voleného orgánu *nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten*, kdo je plně svéprávný a ...“, ačkoli vlastníkem žádného bytu v domě právnická osoba není. Pokud by v budoucnu k takové situaci došlo, platí ust. § 1205 OZ. Stanovy nemusí doslovně kopírovat příslušná ustanovení zákona. Navíc znění navrhované navrhovatelkou hovoří o tom, že členem volného orgánu *je určitá osoba*, nikoli, kdo členem voleného orgánu je způsobilý být. **Návrh - ponechat znění SVJ.**

Čl. 6 odst. 9 stanov : SVJ souhlasí s doplněním druhé věty navrhovatelky, jak je uvedeno v cit. ustanovení OZ § 1159.

Čl. 7 odst. 6 stanov : navrhovatelka navrhuje vypustit ve třetí větě slova „pokud možno“, tedy, že k pozvánce na shromáždění připojí SVJ podklady pro jednání.

Návrh - ponechat znění SVJ, v čemž odkazují na důvody uvedené shora pod bodem k čl. 5 odst. 2 písm. l), se kterým se ztotožňují i pro tento případ.

Čl.7 bod 7 stanov: navrhovatelka brojí proti zařazení bodu o možnosti svolat náhradní shromáždění, které je schopno se usnášet za přítomnosti vlastníků

jednotek, které mají alespoň 40% všech hlasů. Zařazení této možnosti do novely OZ zákonem č. 163/2020 Sb. si vynutila praxe. Nejedná se o nic nového, ani o žádný „nebezpečný nástroj“, jak uvádí navrhovatelka p. Pilátová, většina původních vlastníků si určitě pamatuje, že v době, kdy jsme byli bytové družstvo, jsme v několika případech, kdy se schůze nesešla, tohoto „nebezpečného nástroje“ využili. I nyní pro bytová družstva stále platí v zák. o obchodních korporacích ustanovení o náhradní schůzi, kdy nezáleží na počtu přítomných členů družstva. Smyslem tohoto ustanovení je možnost rozhodnout v případě, kdy se nesejde opakovaně potřebný počet hlasů vlastníků. Stanovy, případně zákon obsahují ustanovení, ve kterých případech je vyžadován potřebný počet hlasů vlastníků.

Pokud navrhovatelka odkazuje na možnost postupovat podle čl. 9 – hlasování mimo zasedání, tzv. per rollam, jedná se o zcela jiný případ, ke kterému je vyjádření u čl.9 odst. 1. **Návrh - ponechat znění SVJ.**

Čl. 7 písm. f) , body 6. a 7. : V bodě 6. navrhuje navrhovatelka vypuštění slov „na omezenou dobu“ (jedná se o rozhodování shromáždění mj. o přenechání části společných prostor k výlučnému užívání vlastníkovu jednotky právě na omezenou dobu). Nelze vypustit, stejně jako nelze přenechat část společných prostor k výlučnému užívání na dobu neomezenou, neboť by to vyžadovalo změnu prohlášení vlastníka. **Návrh – ponechat znění SVJ.**

U bodu 7. – jedná se o zařazení bodu, o kterém má rozhodovat shromáždění. Je nepochopitelná poznámka navrhovatelky o tom, že se zařazením uvedeného bodu předjímá budoucí rozhodnutí, je to vymezení kompetence shromáždění o určité věci rozhodnout. **Návrh - ponechat znění SVJ.**

Čl. 9 odst. 1 stanov: Toto znění bylo navrženo k diskuzi. Navrhovatelka navrhuje jako poslední větu doplnit, aby návrh na rozhodnutí mimo zasedání mohl podat statutární orgán nebo dokonce statuární orgán dle podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, i v jiných případech, v čemž hledá oporu v ust. § 1207 OZ, který však upravuje svolávání řádného shromáždění. Podle našeho názoru však takto postupovat nelze, uvedeného institutu by mohlo být zneužíváno, navíc většina záležitostí zařazených k projednání vyžaduje na shromáždění vlastníků prodiskutování.

SVJ dodatečně navrhlo znění : „*Návrh na rozhodnutí mimo zasedání může statutární orgán podat i v jiných případech, kdy mimořádné okolnosti brání svolání shromáždění a záležitost je třeba urychleně rozhodnout.*“ Takto tomu bylo v době covidu. Toto by bylo možné případně ještě doplnit o výčet možných, ale omezených případů.

Podle komentářů k tomuto znění přijatém zák. č. 163/2020 Sb., který novelizuje OZ, se uvádí, že toto ustanovení má být používáno ve výjimečných případech pro nouzové situace, kdy je třeba učinit nějaké rozhodnutí. V odborné literatuře je doporučováno, aby SVJ zvážilo, ve kterých zažítostech lze rozhodování mimo zasedání připustit, aby nemohlo být této formy rozhodování zneužíváno, a pro případy, kdy se shromáždění nesejde pro soustavný nezájem vlastníků jednotek, lze po takovou situaci vždy využít § 1210 OZ o svolání náhradního shromáždění, kdy se mohou přítomní vlastníci jednotek k projednávaným záležitostem vyjádřit a prodiskutovat je (volně citováno z komentáře k ust. § 1211 OZ - autor JUDr. Zdeněk Čáp).

Rozhodování per rollam bylo využito, jak je shora uvedeno, v době covidu a lze říci, že se jedná o administrativně i odborně náročný postup se shromážděním spousty dokumentů k předložení obchodnímu rejstříku.

Toto ustanovení stanov tedy je zatím ponecháno na 5 dnů ještě k diskuzi.

Čl. 10 odst. 5 stanov : ke stanovení částky, do jaké výše může statutární orgán rozhodnout o úpravách a údržbách (ve stanovách je stále 50 000 Kč) navrhovatelka namítá názor, aby byla uvedená částka prodiskutována s ohledem na skutečnost, - citováno *...zástupce výboru pravděpodobně nepožaduje po firmách/osobách provádějící oravy doložení stavu před a po, například fotodokumentací, v čemž odkazuje na opravu střechy nad bytem paní Beranové.*

K tomuto názoru SVJ uvádí, že o každé opravě/úpravě rozhoduje výbor většinou hlasů. Jsou případy, kdy stav při opravě/údržbě žádnou dokumentaci vyžádat nelze (nap. při rozvodu elektřiny dle požadavku PVK, ke zřízení zásuvky v kanceláři SVJ apod.) Jedná se o situace, kdy je třeba rychle o nějaké úpravě/úpravě rozhodnout. V případě uváděném navrhovatelkou byla firma objednaná k opravě fasády vyklouvané od ptáků, což bylo viditelné pouhým okem, a v souvislosti s tím i úklid střechy.

Čl. 11 odst.4 – domovní řád – SVJ souhlasí s doplněním slova „schváleným“ (domovním řádem). Skutečnost, že byl domovní řád schválený a kdy, je zřejmý z domovního řádu, který je vyvěšený v přízemí vedle schránek.

Jako takový slouží pro osoby v domě bydlící. Vzhledem k tomu, že byl vypracován v době, kdy nebyla prosazována elektronizace, není v elektronické podobě. **Pokud má kdokoli zájem, může si pořídit jeho fotokopii.**

Čl. 12 odst. 3 : navrhovatelka navrhuje změny, které jsou v textu obsaženy - **návrh ponechat znění SVJ**

Upozornění navrhovatelky na nestandardní označení bodů čl. 5 - povinnosti vlastníků dle čl. 5 byly již dodatečně SVJ označeny jako odstavec 3 dne 12.5.2024.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Uvedené připomínky byly za SVJ zpracovány JUDr. M. Pauerovou, předsedkyní výboru SVJ, a byly projednány ve výboru SVJ s 1. mpř. Alešem Kratochvílem, který se k nim vyjádřil.

V Praze dne 22.5.2024
