

#### 4. Informace k rozhodnutí vlastníků na případnou úpravu stanov Společenství.

Mimořádná členská schůze, konaná v září 2016, schválila společně s „Prohlášením vlastníka budovy“ i stávající platné znění stanov Společenství vlastníků, které v době přípravy pro vznik Společenství, byly povinnou součástí Prohlášení.

Tyto stanovy odpovídají Prohlášení vlastníka, kdy jediným a rozhodujícím vlastníkem budovy a pozemku, bylo BD. Schválením stanov se právnická osoba - Bytové družstvo, stalo i Předsedou společenství vlastníků Zákon o obchodních korporacích nařizuje, že v případě, že Předsedou SVJ je právnická osoba, musí pověřit fyzickou osobu, která při výkonu funkce Předsedu SVJ musí osobně zastupovat a je přímo odpovědná Shromáždění vlastníků. Touto osobou, uvedenou ve schválených stanovách je Ing. Oldřich Kuchař.

Vznikem SVJ v únoru 2017 začal Předseda SVJ v zastoupení vykonávat svou funkci pro období 5 let. Po ukončení tohoto období v květnu 2022, bylo BD rozhodnutím Shromáždění vlastníků formou per rollam, opět zvoleno Předsedou SVJ pro další funkční období. Nedošlo ke změně stanov, ani funkce zastupování Předsedy SVJ.

V současné době existují vedle sebe dvě právnické osoby, tj. BD a SVJ, které byly zřízeny ke stejné činnosti. Právnická osoba SVJ při současné existenci BD, z právního i účetního hlediska, nemůže být právním nástupcem bytového družstva. Proto BD při existenci dvou právnických osob vedle sebe, ztratilo oporu v zákonu, což znamená, že musí dojít, ke zrušení družstva, tedy k jeho likvidaci bez právního nástupce.

Celý tento proces upravují platné zákony, kterými jsou zejména zákon č. 89/2012 Sb. – Občanský zákoník, zákon č. 90/2012 Sb. – Zákon o obchodních korporacích a zákon č. 103/2000 Sb. upravující náležitosti Bytového družstva, které do doby účinnosti tohoto zákona spravovala domy vč. pozemků.

Protože v průběhu stávajícího funkčního období Předsedy SVJ, kterým je BD, dojde k jeho zrušení, vč. likvidace bez právního nástupce, je nezbytné se na tuto situaci připravit.

Protože veškerá činnost ve Společenství se odehrává podle stanov, které musí být v souladu s platnými zákony, je nezbytné, aby Shromáždění vlastníků posoudilo a rozhodlo, zda ponechá stávající znění stanov a dojde pouze ke změně Předsedy SVJ, která v případě fyzické osoby nepotřebuje, aby jej někdo zastupoval. Nebo, dojde k jinému rozhodnutí, vyžadující úpravu stanov.

Úprava stanov, posouzení provedených úprav před jejich konečným schválením si vyžaduje určitý čas. Proto pro případné další rozhodnutí o úpravě stanov, pokládám za nezbytné si prodiskutovat a rozhodnout, co by bylo vhodné ve znění stanov upravit.

Zejména se jedná se o posouzení a rozhodnutí, zda naše Společenství::

- bude mít Předsedu Společenství, nebo Výbor Společenství;

v případě Předsedy SVJ, zda by měl být:

- Ze stávajících vlastníků;
- Cizí;
- Právnická osoba (rozsah činnosti a odměna je stanovena);

v případě Výboru:

- Kolik bude mít členů, včetně uvedení jmen pro přípravu kandidátky;

- jaká bude délka funkčního období;

- do jaké částky na opravy a údržbu společné části domu Společenství, může být rozhodováno.
- jaká by měla být měsíční výše příspěvku do fondu odměn za jednotku;

Je samozřejmé, že každý vlastník má právo podat další návrhy na úpravu stávajícího znění stanov

K tomu, co jsem uvedl, pouze připomínám, že:

- Předseda, nebo Výbor mají shodná práva i povinnosti, včetně odpovědnosti;
- Stávající délka funkčního období činí 5 let;
- Výše příspěvku do fondu odměn za jednotku činí měsíčně 170 Kč;
- Částka na opravy a údržbu společné části domu Společenství, o které může rozhodovat Předseda, je stanovena ve výši 200 tis. Kč.

Podotýkám, že Předseda, nebo Výbor Společenství:

- nezasahuje do vlastnických práv vlastníka;
- je statutárním orgánem „Společenství“ a za svoji činnost odpovídá Shromáždění;
- zastupuje a navenek jedná za „Společenství“;
- do jeho působnosti patří vše, co není svěřeno zákonem nebo stanovami do výlučné působnosti Shromáždění.
- svolává Shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání, řídí a organizuje jednání shromáždění,
- předkládá Shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství,
- zajišťuje vyhotovení zápisu ze Shromáždění vlastníků do 30 dnů po jeho ukončení,
- uzavírá smlouvy na základě usnesení Shromáždění,
- odpovídá za vedení účetnictví a předkládá Shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku,
- podává daňové přiznání,
- zajišťuje vedení písemností „Společenství“ včetně seznamu členů „Společenství“,
- je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem, nebo společným zástupcem jednotky.
- odpovídá za včasné plnění závazků „Společenství“ vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,
- plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství a jiné povinnosti z právních předpisů,
- na základě rozhodnutí Shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro „Společenství“ některé činnosti správy „domu a pozemku“) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
- v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti Shromáždění, svolá následně Shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie,
- jménem „Společenství“ vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek.

Odpovědnost Předsedy, nebo Výboru „Společenství“ za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

Děkuji za pozornost a přistoupíme k rozpravě.

Výsledkem této rozpravy by mělo být přijetí rozhodnutí, k obsahu v této informaci uvedených námětů, včetně v dalších vyjádřených a odsouhlasených připomínek, které budou

zpracovány do návrhu úprav. Provedená úprava stanov pak bude znovu předložena k posouzení formou per rollam, což zaručuje vyjádření všech vlastníků, nebo svolaným Shromážděním vlastníků, kterém navrhované úpravy posoudí a kde k rozhodnutí bude stačit prostá většina přítomných hlasů na tomto Shromáždění.

A nyní prosím o vaše vyjádření.

Pokud se již nikdo nechce vyjádřit, přistoupíme k rozhodnutí.

Hlasovat budeme o úpravě návrhu stanov Společenství, do kterých budou zpracovány odsouhlasené připomínky z dnešního jednání.

Prosím o sdělení počtu přítomných hlasů .....

Dávám hlasovat:      kdo souhlasí s návrhem

                            Kdo se zdržel

                            Kdo je proti návrhu

Děkuji

Z rozhodnutí Shromáždění vyplývá, že návrh úpravy stanov Společenství proběhne formou .....

A nyní budeme hlasovat, že takto upravený návrh stanov Společenství do kterých budou zpracovány odsouhlasené připomínky z dnešního jednání, budou posouzeny formou per rollam.

Prosím o sdělení počtu přítomných hlasů .....

Dávám hlasovat:      kdo souhlasí s návrhem

                            Kdo se zdržel

                            Kdo je proti návrhu

Děkuji

Z rozhodnutí Shromáždění vyplývá, že návrh úpravy stanov Společenství proběhne formou .....