

Navrhované úpravy Stanov Společenství vlastníků Stodůlky 2160–2164

1. Změna čl. V odst. 5)

Prvá věta čl. V odst. 5) zní takto:

„Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí volbou nového výboru ke konci nebo po uplynutí funkčního období.“

Odůvodnění: Návrh změny reaguje na skutečnost že ne vždy lze svolat usnášeníschopné shromáždění přesně na shodný den, kdy byla provedena volba. Navrhované znění tedy zajišťuje, že funkční období členů volených orgánů skončí vždy volbou nových orgánů, ať už je to před či po uplynutí 5 let od jejich předchozí volby.

2. Změna článku VI odst. 4 písm. f) bod 7.

Článek VI odst. 4 písm. f) bod 7 zní takto:

„o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li předpokládané náklady částku 250 000,- Kč (dvě stě padesát tisíc korun českých)“

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že se výše ceny za opravy zvýšila a není možné čekat až na schválení, protože oprava nebo provedená údržba spěchá a neprovedení by mohlo způsobit větší škody, se navrhuje, aby do výlučné působnosti shromáždění náleželo rozhodování o opravách a údržbě nad 250 000,- Kč; o cenově nižších opravách rozhoduje výbor v rámci zajišťování správy domu a pozemku.

3. Změna článku VI obou odst. 15)

Článek VI odst. 15 zní takto:

„ K přijetí usnesení

a) o udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru poskytnutému Společenství vlastníků včetně rámcového schválení výše a podmínek úvěru je zapotřebí tří čtvrtin hlasů přítomných členů společenství,

b) o změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, kterou se nemění velikost podílu na společných částech, je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek, kterých se změna dotýká, a souhlasu více než poloviny hlasů všech vlastníků jednotek; rozhodnutí o změně prohlášení nemusí být realizováno usnesením shromáždění.“

Odůvodnění: Ve stanovách se překlepem objevil dvakrát odstavec 15).

Úprava předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru je nutná, protože při stávajícím 100% schválení je otevření úvěru neuskutečnitelné, zasedání shromáždění se obvykle účastní maximálně okolo 60% členů společenství (vlastníci BJ a NBJ).

Úprava rozhodování o změně prohlášení nebyla přesně formulována. Navrhované znění vyplývá přímo ze zákonné úpravy (§ 1169 obč. zák.). Ostatně toto rozhodování nepřísluší usnášeníschopnému shromáždění (§ 1208 obč. zák.), ale vzhledem k tomu,

že takové ustanovení stanovy již obsahují, ponechává se tato úprava i v části upravující otázky usnášení shromáždění.

Pokud by docházelo ke změně podlahové plochy bytu, dochází tím i ke **změně podílů všech vlastníků** jednotek na společných částech domu a pozemku, tedy je to **zásah do vlastnického práva** (výše podílu na společných částech) **všech vlastníků**. Proto s tím musí souhlasit každý vlastník. **Nejedná se o rozhodovací pravomoc shromáždění či SVJ**. Ve stanovách není zapotřebí toto výslovně upravovat.

Původní bod c) je již (shodně) upraven v čl. VI odst. 4) písm. g) bod 1 Stanov a rozhoduje o tom shromáždění podle čl. VI odst. 11).

4. Změna článku VIII stanov odst. 6)

Čl. VIII stanov odst. 6) zní takto:

„Výbor má 5 členů, za každý vchod po jednom členu, který však nemusí v tomto vchodě přímo bydlet.“

Odůvodnění: nejde o obsahovou změnu, takové ustanovení je praktické, jak se ukázalo, i vzhledem k tomu, že se člen výboru může přestěhovat.

5. Označení článku XIV až XXIII se mění na čl. XII až XXI

V souladu s tím se

v pravidlech pro tvorbu rozpočtu, (původní čl. XIX, odst. 1)) se římské číslovky mění z původních XXI a XXII na čl. XIX a XX.

Odůvodnění: jde o opravu překlepu

6. Doplnuje se článek XII odst. 2 (původní čl. XIV – práva a povinnosti členů společenství) o písm. l)

„l) člen společenství je povinen uhradit společenství paušální náhradu nákladů spojených s vymáháním splnění povinnosti, která vyplývá z tohoto článku stanov, nesplní-li tuto svou povinnost ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě, ve výši 500,- Kč. Společenství může však doložit a požadovat i vyšší částku na vymáhání vynaloženou.“

Odůvodnění: vymáhání plnění povinností členů (zejména prodlení s úhradou plateb) je administrativně náročné, a pro SVJ to znamená vynaložení dalších nákladů na vymáhání plnění povinností, což je újma způsobená SVJ, kterou lze (1) buď požadovat na tom, kdo povinnost porušil, což ovšem znamená opět další administrativní zatížení související se zajištěním důkazního materiálu o tom, kolik vynaložilo SVJ na vymáhání plnění povinností, nebo (2) újmu uhradí všichni vlastníci svým podílem z položky vlastní správa jednotek dle § 1180 odst. 2 obč. zák. – vlastní správní činnost (305,- Kč na jednotku); proto se navrhuje náhradu škody paušalizovat. Ani tato paušální částka však nemusí pokrýt veškeré náklady.

Společenství vlastníků
STODŮLKY 2160 - 2164
Ovčí hájek 2160/18, 158 00 Praha 5
IČ: 241 46 994