

Vážení vlastníci,

na základě připomínek sebraných od vlastníků připravil výbor návrh úprav našich stanov. Cílem je upravit ty body, které nám jako SVJ v budoucnu mohou komplikovat situaci nebo Občanský zákoník (OZ), resp. nařízení vlády 366/2013 (NV) stanovuje nebo doporučuje jiný postup než je uvedený v našich stanovách. Také jsme upravili některé body, které nebyly gramaticky nebo věcně jasně čitelné, případně byly duplicitní k jiné části stanov.

Pro zjednodušení čtení jsme připravili shrnutí a zdůvodnění navržených změn. Věříme, že navržené změny stanov jsou ku prospěchu našeho SVJ a na dlouhou dobu poslední.

Výbor SVJ

Vrátíme se k původním a dodnes používaným názvům Fond oprav (FO), Provozní fond (FP), Fond domu (FD).

Podle stávajících stanov přispíváme do PF 5 Kč za m² měsíčně. Z PF jsou hrazeny veškeré náklady na vlastní správní činnost, tj. náklady jako je účetnictví, vyúčtování, provoz kanceláře, odměny orgánů SVJ, odměny správcům, atd. Náklady správy SVJ z principu nejsou závislé na velikosti bytů a měly by být účtovány na každou jednotku shodně. Tak to i stanovují paragrafy NOZ § 1180, odst. (2) a NV §17. Navrhujeme přejít na princip, že každý byt bude platit do PF stejně. Současně odměna správce nebude vyúčtována jako služba, ale bude hrazena z PF (nejde o službu). Tím veškeré náklady na vlastní správní činnost budou hrazeny z PF. Jednotlivé byty dnes do PF a na odměnu správce přispívají ročně pro velikosti 34 metrů cca 3209 Kč, 50 metrů 4145 Kč, 59 metrů 4721 Kč a 75 metrů 5645 Kč. V PF jsou dnes také kumulovány přebytky. Výbor navrhuje přispívat na byt 3600 Kč ročně, tj. 300 Kč měsíčně.

Dnes do FD alokujeme napevno 15% z příspěvku do FO. To u některých vchodů znamená, že částky akumulované ve FD rostou, vchod už nemusí mít rozumné důvody pro čerpání a prostředky víc než postačují pro rozumnou rezervu na nenadálé události. Stávající stanovy neumožňují pro konkrétní vchod ukončit akumulaci prostředků a snížit tak náklady vlastníkům. V navržených stanovách je stanoveno, že výše příspěvku bude určena shromážděním, tak jako u FO a PF. Tím dáme shromáždění možnost na návrh výboru u některých domů snížit výši příspěvku do FD. Na evidenčním listu přibude nová položka Fond domu ve výši 3 Kč za m². Adekvátně bude snížen příspěvek do FO, tj. z 20 Kč na 17 Kč za m². Celkové náklady pro vlastníky se nijak nemění.

Je přidána nová povinnost výboru k pozvánce na Shromáždění přidávat i podklady k pořadu zasedání. Dnes jde o běžnou praxi, ale stanovy to nenakazují.

Upravíme bod o zastupování výboru navenek tak, aby při listinných jednáních platilo, že se musí vždy podepsat dva členové výboru. Stávající praxe tomu odpovídá, ale stanovy nebyly jednoznačné. Bude to zajištěno správnou interpunkcí ve větě: *Výbor zastupuje navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou, (nová čárka) a dalším členem výboru.*

Rozšiřujeme o povinnost výběrové komise při výběrových řízeních předložit poklady a výsledek výběrového řízení výboru.

Doplňujeme povinnosti vlastníků, které jsou stanoveny Občanským zákoníkem, ale stanovy je přímo neuvádí. Protože jsou ale občas porušovány, je vhodné je vypíchnout i ve stanovách. Jde o body náhrada způsobené škody ostatním vlastníkům, omezení volného pobíhání zvířat, zákaz manipulace s ohněm a nekouření ve společných prostorách.

Upravíme bod týkající se možného čerpání z Fondu domů. Současné znění článku 21, bod 9 (nově bodu 8): *Z prostředků ZD jsou kryty opravy a údržba vnitřních prostor jednotlivých domů (včetně vchodových dveří) a přilehlých pozemků (přidáno) a zařízení jednotlivých domů včetně jeho výměny, pokud jsou majetkem ve spoluvlastnictví. O čerpání prostředků ZD rozhoduje v neodkladných případech (např. oprava vchodových dveří nebo světelných čidel) výbor, jinak rozhoduje schůze vlastníků domu.* Přidáme větu „Zajišťuje-li organizačně provedení oprav či úprav hrazených ze ZD vlastník jednotky, může schůze vchodu vlastníkovu na jeho návrh přiznat zároveň se schválením potřebného výdaje též jednorázovou odměnu za jeho úsilí v přiměřené výši.“. Současné znění neumožnilo vlastníkovu uhradit náklady jeho práce.

Další změny již jen krátce:

- vypustili jsme čl. XX, odst. 4 pro duplicitu s čl. VIII, odst. 2, čl. XX, odst. 12 pro duplicitu s čl. XVI, odst. 9, bod 11 a čl. XXI, odst. 1 pro duplicitu s čl. XX, odst. 7.
- čl. XXII, odst. 5, bod 5 - kritérium přepsáno z „m2 bytové plochy“ na obvyklý termín "podíl na společných částech"
- čl. XXI, odst. 4 (nově 3) doplněn o údržbu. Odstavec stanovoval, že FO se používá na opravy a revize.
- čl. XX, odst. 3 přeformulován do článku XVI, odst. 9, bodu 10, protože jde o povinnost výboru, o kterém je čl. XVI
- čl. XVI, odst. 11 nebyl úplně přehledný a čitelný. Přeskládali jsme věty pro lepší čitelnost, věcně beze změny.
- čl. XIV, odst. 6 na konec bodu 8 přidáno "např. další interní předpisy a pravidla", tj. zpřesňujeme, že shromáždění může vydávat interní pravidla např. k užívání společných prostor.
- čl. XX, odst. 1 - přidána zpřesňující formulace, že za podnikání SVJ se nepovažuje umístění prostředků společenství na bankovní účty.