

## **majiteli bytu v panelovém domě**

v Jasmínové ulici 2680/30 až 2683/36  
**106 00 Praha 10 - Zahradní Město**

*Dne:* 21.10.2016

*Věc:* **návrh nových stanov SVJ**

Vážený majiteli bytu,

podle platného Občanského zákoníku musí všechna SVJ upravit své stanovy. Na našem dubnovém shromáždění majitelů bytů ale nebyly schváleny stanovy předložené našim výborem. Na shromáždění pak byla určena skupina osob pověřená přípravou nových stanov. Shromáždění, které je nadřízené výboru, určilo, aby nové stanovy připravili: Ing. Bernátová, Ing. Fišer, paní Kysilková, Ing. Mendlík a Ing. Skopec. Paní Kysilková se úkolu vzdala.

**Jak probíhala příprava nových stanov ?** Práce byly organizovány za pomoci internetu a informace o přípravě stanov jsou zveřejněny na [www.jasminova.cz](http://www.jasminova.cz) (na stránce **stanovy**). Jako základ nových stanov byly použity vzorové stanovy od sdružení SMBD. Jde o téměř shodný vzor, jako byl použit pro přípravu nepřijatých stanov. Nový vzor stanov byl právníky SMBD v dubnu 2016 pouze aktualizován. Ze vzoru navíc nebyly na rozdíl od neschválených stanov odstraněny žádné jejich části (např. o zřízení kontrolní komise). Zároveň byly využity i některé volitelné možnosti (např. omezení volených orgánů jen na členy SVJ nebo omezení pro rodinné příslušníky a osoby blízké). Vzorové stanovy byly nejprve formálně upraveny pro potřeby našeho domu (např. kontakty našeho SVJ). Potom byly do vzoru stanov zapracovány připomínky získané od majitelů bytů v našem domě. Přehled všech připomínek najdete na [www.jasminova.cz](http://www.jasminova.cz) (na stránce **stanovy**). Nakonec byly do stanov doplněny údaje, které jsou ve vzorových stanovách nevyplněny (např. počty členů volených orgánů). Zde byly většinou použity údaje z neschválených stanov. Výsledný návrh nových stanov je zveřejněn na adrese [www.jasminova.cz/doc/NavrhStanovNovy-1.pdf](http://www.jasminova.cz/doc/NavrhStanovNovy-1.pdf).

**Jaké jsou hlavní rozdíly nových stanov ?** Oproti dosud platným i vůči neschváleným stanovám obsahují nové stany změny, které vyplynuly z připomínek majitelů bytů:

- ◆ Naše společenství zkrátí své jméno na lépe zapamatovatelnou podobu, což zjednoduší komunikaci s dodavateli SVJ, kteří budou méně často chybovat na fakturách apod. Něco podobného dělají i obchodní společnosti a nejsou s tím velké problémy.
- ◆ Každý člen SVJ obdrží svůj vlastní výtisk stanov, předání stanov bude považováno za potvrzení o seznámení člena SVJ se všemi pravidly určenými stanovami.
- ◆ Členem voleného orgánu může být jen osoba, která je vlastníkem bytu – členem společenství. Členem voleného orgánu nesmí být současně příbuzní v řadě přímé, sourozenci nebo manželé ani jiné osoby blízké ani osoby žijící ve společné domácnosti.
- ◆ Člen voleného orgánu ani jeho příbuzní v řadě přímé, sourozenci nebo manželé ani jiné osoby jemu blízké ani osoby žijící s ním ve společné domácnosti nesmějí přijímat žádné provize, odměny, slevy či jakákoli jiná zvýhodnění související s dodávkami zboží nebo služeb hrazených společenstvím.

- ◆ Zápis z jednání volených orgánů i všechny jeho přílohy budou do 5 dnů zveřejněny na nástěnkách i na webu společenství.
- ◆ Na začátku shromáždění musí být volbou určeni: 1 zapisovatel, 2 ověřovatelé zápisu a 3 členové volební komise. Zvolené osoby zaujmou místa u předsednického stolu a u stolu volební komise. Dále musí být na začátku shromáždění rozhodnuto, ke kterým bodům programu bude shromáždění hlasovat tajně. Před každým hlasováním musí být formulován návrh usnesení a poskytnuta informace o počtu přítomných, o způsobu i postupu hlasování a o počtu hlasů potřebných ke schválení usnesení. Po každém hlasování musí být shromáždění informováno o počtech hlasů, o přijetí či zamítnutí usnesení a musí být dána výzva k uplatnění případných námitek.
- ◆ Statutární orgán může rozhodnout, aby místo na zasedání shromáždění bylo rozhodováno v písemné formě mimo zasedání (per rollam) také ve všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění. Výjimkou jsou jen volby a odvolání členů volených orgánů.
- ◆ Usnesením výboru jsou mezi členy výboru rozdělovány jednotlivé agendy i akce zajišťované průběžně či jednorázově výborem. Některé úkoly mohou být současně zajišťovány i více členy výboru. Úkoly nepřidělené žádnému členu výboru zajišťuje předseda výboru. K novému rozdělení úkolů mezi členy výboru musí dojít vždy do 60 dnů od změny osob výboru. Členové výboru musí vždy postupovat v souladu s usneseními výboru i shromáždění. Členové výboru jsou za plnění svých úkolů odpovědní výboru i shromáždění.
- ◆ Jsou stanovena základní pravidla pro zavazování společenství ve formě nákupů či objednávání služeb i zboží a pro uzavírání obchodních i pracovních smluv. Současně jsou stanovena pravidla výběrových řízení na služby či zboží hrazených společenstvím.
- ◆ Zřizuje se tříčlenná kontrolní komise. Ta má za úkol přijímat a prošetřovat připomínky všech majitelů bytů - členů SVJ. Současně bude kontrolní komise průběžně dohlížet na činnost výboru. Kontrolní komise bude k přijatým připomínkám i k činnosti výboru podávat zprávu na shromáždění majitelů bytů - členům SVJ.
- ◆ Rozpočty předložené ke schválení shromáždění musí být doloženy nabídkami.

Největší počet podnětů přišlo k pravidlům členství ve volených orgánech. Celkem 6 majitelů bytů požadovalo omezení rodinných příslušníků a osob blízkých. Viz odstavec (2) článku VI.

Připomínky od 3 majitelů bytů žádají zřízení kontrolní komise. Viz odstavec (1) článku VI. a také celý článek XI.

Podněty od 3 majitelů bytů požadují více upřesnit organizaci začátku shromáždění SVJ. Viz odstavec (10) článku VII.

Připomínky 3 osob pak žádají o definování pravidel pro objednávání služeb i zboží a zejména definování pravidel pro výběrová řízení SVJ. Viz odstavce (12) a (13) článku X.

Podněty od 3 majitelů bytů žádají, aby o pravidlech poskytování a úhrady některých služeb (výtahy, rozhlas, televize a internet) rozhodovalo shromáždění a nikoli pouze výbor. Viz odstavec (2) kapitoly C. článku XIII.

Dalších 27 úprav vzorových stanov vzešlo z připomínek od dvou nebo jednoho majitele bytu.

**Všem členům SVJ, kteří formulovali své názory a náměty tímto děkuji za spolupráci. I za čas, který věnovali přípravě nových stanov.**

**Jak se orientovat v návrhu nových stanov ?** Jednotlivé úpravy do vzorových stanov jsou zvýrazněny barevně:

- ♦ **modrou** barvu mají formální úpravy
- ♦ **zelenou** barvu mají věcné změny plynoucí z připomínek majitelů bytů
- ♦ **červeně** jsou doplněny údaje nevyplněné ve vzorových stanovách SMBD

U zeleně zvýrazněných textů jsou navíc i čísla příslušných připomínek. Pod těmito čísly najdete autora i text připomínky na [www.jasminova.cz](http://www.jasminova.cz) (na stránce **stanovy**).

**Jaký bude další postup prací na stanovách ?** Návrh nových stanov SVJ je od 21.10.2016 zveřejněn na [www.jasminova.cz](http://www.jasminova.cz) (na stránce **stanovy**). Návrh stanov byl předán i všem členům výboru. Vytisknuté stanov si můžete vyžádat telefonicky nebo mailem přímo u mne. Nebo si o ně můžete požádat členky výboru, paní Krajíčkovou či paní Fišerovou. Obratem vám výtisk stanov doručen do vaší poštovní schránky. Až do 11.10.2016 můžete uplatňovat vaše další připomínky. Ty zašlete buď na mail [ivof@seznam.cz](mailto:ivof@seznam.cz) nebo předejte či sdělte členkám výboru, paní Krajíčkové či paní Fišerové. Budou buď zapracovány do návrhu stanov nebo budou zveřejněny na shromáždění SVJ. Pozdější připomínky lze samozřejmě uplatnit i přímo na shromáždění 30.11.2016. Na něm bude návrh nových stanov diskutován a bude hlasováno o jeho konečném znění. K přijetí nových stanov je třeba 2/3 přítomných majitelů bytů - členů SVJ. Část připomínek už nechal jeden z členů skupiny zkontrolovat právníky. Celý text nového návrhu bude ke kontrole právníky předán nyní. O kontrolu bude požádán také právník SBD Zahradní Město, JUDr. Zeman. Ten se podílel na našich předchozích stanovách.

**Poznámky k novým stanovám SVJ.** Výchozí principy fungování SVJ jsou dány platným Občanským zákoníkem a několika upřesňujícími vyhláškami. Stanovy společenství majitelů bytů jsou nejdůležitějším dokumentem, který zákonná pravidla precizuje na podmínky a zájmy konkrétního SVJ. Naše předchozí stany platily 12 let. Cílem je přijmout takové stanovы, které budou platné obdobně dlouho. V průběhu jejich platnosti se vícekrát obmění lidé zastupující zájmy majitelů bytů ve výboru a v kontrolní komisi. Věnujte prosím nyní trochu svého času přečtení návrhu stanov a vaší účasti při jejich projednání na příštím shromáždění 30.11.2016. Uděláte tím určitě dobře pro ochranu vašeho nemalého majetku, kterým je váš byt. Žádný státní orgán ani nikdo jiný za majitele bytů stanovы jejich SVJ nekontroluje ani neupraví.

**Vše okolo našich bytů i našeho domu si řešíme výhradně na principu naší vlastní SAMOSPRÁVY. Záleží proto i na vás.**

S veškerou úctou.

Ing. Ivo Fišer  
člen pracovní skupiny určené shromážděním  
telefon: 210 326 101 a 602 325 431  
mail: [ivof@seznam.cz](mailto:ivof@seznam.cz)

P.S.

*Osobně neusiluji o místo v žádném voleném orgánu SVJ. Navíc by to bylo v rozporu s bodem (2) článku VI. nových stanov. Všichni členové kontrolní komise musejí vzejít z majitelů bytů. Zvažte proto vhodné kandidáty, kterým dokážete dát vaši důvěru.*