

Vyjádření k zaslaným dokumentům a připomínce k návrhu změny stanov Společenství vlastníků Hrudičkova 2100, 2101 a 2102 (dále jen „SVJ“):

V lednu letošního roku jsem byla požádána vedením SVJ o **úpravu stávajících platných stanov SVJ** z důvodu uvažované změny v orgánech SVJ (nahrazení výboru předsedou a možnosti zřízení dalších orgánů SVJ).

V této souvislosti jsem upozornila vedení SVJ na skutečnost, že od zpracování a schválení stanov SVJ došlonejen na základě novel občanského zákona (např. zák. č. 163/2020 Sb.) k několika změnám, které by bylo vhodné zapracovat do stávajících stanov SVJ.

Objednávka SVJ tedy zněla na vypracování změn stávajících stanov SVJ a jejich přizpůsobení platným právním předpisům se zapracováním jednočlenného statutárního orgánu (tzn. předsedy) a popř. dalších orgánů SVJ (tzn. např. kontrolní komise). Následně (květen 2024) došlo ještě k rozšíření objednávky na zpracování dvou variant změny stanov a to, jednak se statutárním orgánem jednočlenným (tzn. předsedou) a jednak s vícečlenným (tzn. výborem).

V únoru 2024 a následně v květnu 2024 po zpracování dvou variant změn stanov jsem zaslala návrh upravených stanov vedení SVJ k vyjádření a případným připomínce.

Dne 13.5.2024 jsem prostřednictvím vedení SVJ obdržela připomínce a komentáře JUDr. Čákové k zaslanému návrhu stanov SVJ. K jejím dokumentům sděluji následující:

1. **Zaslání komentářů a připomínce k návrhu:** zde bych chtěla upozornit na zadání – jedná se o úpravu stávajících stanov SVJ – pokud si JUDr. Čáková vzala jako podklad pro své připomínce a komentáře platné stanovy uveřejněné na stránkách SVJ, popř. ve sbírce listin na rejstříku, potom ví, že odvoz odpadních vod z našeho domu, čištění jímek, provoz a čištění komínů na našem domě apod. obsahují již platné stanovy SVJ, takže pokud tam tyto služby nejsou, potom je vhodné je odstranit (což jsem na základě této připomínce udělala). K dalším připomínce ohledně změny prohlášení, definice členů atd. jsem se podrobně vyjádřila v druhém dokumentu, ale přesto bych chtěla upozornit na skutečnost, že stanovy jsou základní dokument právnické osoby, které by měly být platné, stabilní, a proto by neměly obsahovat konkrétní čísla právních předpisů vzhledem k jejich neustálým novelám a změnám, což samozřejmě nemusím paní doktorce vysvětlovat. Také není vhodné do stanov opisovat veškeré ustanovení občanského zákoníku, občanského soudního řádu, živnostenského zák., stavebního zákona, zákona o službách, vyhlášky např. o rozúčtování TUV, TV a nařízení vlády č. 366/2013 Sb., a další, které se touto problematikou zabývají.
2. **Opravy stanov příprava** – tento dokument obsahuje velké množství připomínce JUDr. Čákové, které lze rozdělit na:
 - relevantní – ty jsem zapracovala (vyznačeny červeně), zde mě překvapilo, že zde paní doktorka neupozornila na změnu čísla pozemků, které SVJ vlastní, popř. spravuje, ke kterým došlo na katastru nemovitostí,
 - irelevantní – např. požadavek na specifikaci právních předpisů, čísla zákonů a definici pojmů, které jsou vymezeny např. v OZ (pojem správy, nemovité věci atd.),
 - ostatní – neodůvodněné připomínce, které nemají žádnou právní oporu. Např. dle novely OZ má pro stanovení poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku přednost prohlášení vlastníka. Pokud bude chtít SVJ přijmout nová pravidla pro stanovení poměru výše příspěvků (bude se chtít odchýlit od úpravy v prohlášení), bude taková změna možná jen změnou prohlášení, k níž

je potřeba získat souhlas 100% vlastníků. Změna poměru výše příspěvků již po novele 2020 nemůže být provedena změnou stanov.

3. K zaslaným dokumentům JUDr. Čákové bych jen chtěla vyjádřit prosbu a přání zároveň, protože si myslím, že určitě lze zpracovat připomínky bez osobních útoků a impertinencí a že pokud bude paní doktorka připomínkovat další návrhy, tak toto bude respektovat.

Na závěr mého vyjádření konstatuji, že vám v příloze zasílám návrh změn stanov ve dvou verzích (s předsedou a s výborem). Veškeré změny jsou vyznačeny červeně. Zároveň Vám zasílám dokument opravy stanov JUDr. Čákové, který obsahuje mé odpovědi na připomínky JUDr. Čákové. V tomto dokumentu nejsou vyznačené úpravy, protože tento dokument nebyl k úpravám vhodný.

V případě dotazů či připomínek mě prosím kontaktujte.

V Praze dne 17.5.2024

JUDr. Pavla Příkopová