

# SBD ZELENÁ HORA informuje

## Podzimní shromáždění společenství vlastníků

Pravidelná podzimní zasedání shromáždění společenství vlastníků se v domech ve správě družstva budou konat v měsíci říjnu nebo listopadu. Družstvo, ve spolupráci se statutárními orgány jednotlivých společenství vlastníků (dále jen SV nebo společenství), připravuje program a organizační zabezpečení těchto zasedání. Hlavními body bude jako již tradičně projednání a schválení plánu oprav a údržby na rok 2018 a projednání a schválení rozpočtu na rok 2018. Pro vlastníky jednotek v domě je účast na těchto zasedáních shromáždění důležitá a měli by se jich ve svém vlastním zájmu zúčastnit.

V rámci plánu oprav se mohou vyjádřit k navrhovaným akcím na další rok a sami mohou i aktivně navrhnout, co by bylo třeba v domě opravit či modernizovat. V případě plánovaných oprav většího rozsahu, na které by nestačily vlastní zdroje společenství, se může podle potřeby projednávat a schvalovat i přijetí úvěru na takovéto opravy. V rámci rozpočtu, který je předkládán formou tabulky nazvané Rozpočet domu, se pak schvaluje výše předpisu podle jednotlivých položek za celý dům, které pak budou rozpočteny do měsíčních předpisů na jednotlivé vlastníky. Tato tabulka je většinou před konáním zasedání shromáždění k dispozici u předsedy statutárního orgánu SV a ti, kteří se přihlásili a mají již přístup na portál „poschodech.cz“, jí najdou před konáním schůze i zde. Navržená výše záloh na jed-

notlivé služby, která je v této tabulce uváděna, vychází z vývoje spotřeby jednotlivých médií v uplynulých letech a z odhadu vývoje cen těchto médií pro rok 2018. Pro srovnání je zde uvedena i výše záloh v běžném roce a procento zvýšení či snížení záloh na služby proti roku 2017.

U více jak šedesáti společenství se na těchto zasedáních bude volit nový statutární orgán, protože stávajícím orgánům v souladu se stanovami společenství již končí funkční období. Je proto důležité se předem v domech poradit a navrhnout kandidáty pro volbu nových členů statutárního orgánu společenství. Většinou se v praxi projeví to, že není-li předem projednán a podán návrh na složení nových členů statutárního orgánu, na vlastním zasedání se již těžko přesvědčují lidé k tomu, aby se zapojili do práce nově voleného orgánu. Zákon umožňuje, aby takovýmto statutárním orgánem byl výbor, který by měl mít dle stanov SV minimálně tři členy, nebo jím může být předseda společenství. V tomto případě tuto funkci vykonává pouze jedna zvolená osoba, kterou může být jak fyzická tak i právnická osoba. Obecně platí, že členem statutárního orgánu může být nejen vlastník jednotky, ale i jakákoliv jiná osoba způsobilá k právním jednáním. Prakticky to znamená, že jím může být i rodinný příslušník vlastníka jednotky. Nic nebrání ani tomu, aby i nadále pokračoval statutární orgán ve stejném složení,

jak tomu bylo doposud, ale i v takovémto případě musí proběhnout volba těchto členů statutárního orgánu na další volební období.

U společenství, kde budou probíhat volby statutárních orgánů, bude do programu zařazen další bod, a to „Změna stanov společenství vlastníků“. Je to z toho důvodu, že v souladu se zákonem má každé společenství ve svých stanovách uveden takový statutární orgán, který si zvolilo. Pokud by se ale rozhodl změnit formu tohoto orgánu, tj. například místo stávajícího výboru by chtěl volit jen předsedu společenství, musí nejprve změnit formu tohoto orgánu ve svých stanovách a teprve potom může proběhnout volba jeho nových členů. Pokud se nebude měnit forma statutárního orgánu, nebude se ani projednávat změna stanov.

Zasedání shromáždění budou svolávána písemnou pozvánkou doručovanou na adresu vlastníka jednotky, respektive zmocněného spoluvlastníka jednotky. Pokud by se vlastník, uvedený v adrese pozvánky, nemohl osobně zúčastnit shromáždění, může využít plné moci uvedené na zadní straně pozvánky a zmocnit k účasti na zasedání shromáždění někoho jiného (jiného vlastníka, manžela respektive manželku nebo i jinou osobu, které důvěřuje) a tím zajistit dostatečnou účast na zasedání shromáždění; v případě že, se zasedání shromáždění nemůže účastnit zmocněný společný zástupce spoluvlastníků jednotky,

musí spoluvlastníci zmocnit na základě plné moci na pozvánce k účasti na daném zasedání shromáždění jinou osobu. Součástí pozvánky je i odvolávka na to, že veškeré podkladové materiály jsou v písemné podobě k dispozici u zástupce statutárního orgánu. Budou u něho k dispozici i v elektronické podobě a tak je možné se s ním anebo přímo s družstvem dohodnout na zaslání materiálů na vaši e-mailovou adresu. Pokud se s materiály předem seznámíte a budete mít zájem o vysvětlení či doplnění listin, obraťte se ještě před konáním zasedání shromáždění písemným podáním na své statutární orgány nebo jejich prostřednictvím na družstvo tak, aby bylo možné vaše připomínky buď předem s Vámi projednat, nebo na ně reagovat na zasedání shromáždění.

Závěrem je třeba zdůraznit význam svolávaného zasedání společenství vlastníků a vyzvat jednotlivé vlastníky k aktivní účasti na něm. V případě, že se nemůžete zúčastnit osobně, zmocňte třetí osobu k tomu, aby Vás zastoupila na zasedání a zajistěte tak, aby svolené zasedání shromáždění SV bylo schopno se usnášet. Nebude-li zasedání usnášeníschopné, nebude možno rozhodnout o předložených návrzích a bude nutno konat náhradní zasedání či zajistit rozhodování shromáždění SV mimo zasedání, což si vyžádá zbytečné další časové i finanční náklady.

**Ing. Zdeněk Štursa**  
– předseda představenstva