

Vážená paní Zábranská,

úvodem naší odpovědi děkujeme za Vaši zprávu. K jednotlivým bodům Vaší zprávy uvádíme následující:

1. Souhlasíme, že na dalším letošním shromáždění musí proběhnout volba členů výboru a kontrolního orgánu. Nicméně pokud by na shromáždění vlastníků došlo k přijetí nového znění stanov společenství, tak by byl rozdíl v tom, jaký počet členů by bylo nutno zvolit. Navrhované znění stanov společenství totiž měnilo způsob běhu funkčního z výboru jako celku na běh funkčního období každého jednotlivého člena voleného orgánu, v tomto případě výboru. Pokud by byly nové stanovy společenství přijaty, tak by nově zvolení členové měli již pětileté funkční období, a došlo by tak pouze k zániku funkce členů výboru, kteří byli zvoleni v roce 2014. Nelze navíc neuvést, že navrhované znění stanov měnilo podmínky pro členství ve výboru, a tak nelze vyloučit, že by případných náhradníků do výboru mohlo být zvoleno více, než bylo ve skutečnosti.

2. Jak bylo uvedeno v zápisu z jednání výboru, které se konalo dne 29. ledna 2017, tak panu Zwienerovi uplyne jeho odstupní lhůta dnem 31. března 2017, a tedy na jeho místo nastoupí zvolený náhradník, paní Egedová. Stávající znění stanov společenství, konkrétně Čl. 8 odst. (8.2.) věta první zní:

Funkční období výboru je tři roky a počíná dnem jeho zvolení.

Pokud tedy stanovy uvádí, že funkční období výboru je tříleté, nelze to chápat jinak, než tak, že toto období je dané pro výbor jako orgán. Pokud tedy ve výboru došlo k zániku členství některého člena, a byla provedena volba dodatečná, tak se jedná již jen o doplňující volbu do již existujícího výboru s již dříve danou dobou jeho funkčního období. Paní Štveráková a Egedová tak vstoupili do funkčního období výboru, jehož běh započal dnem 6. listopadu 2014, a budou tedy ve funkci pouze do data 6. listopadu 2017.

Na dalším shromáždění tak bude nutné zvolit nové členy výboru, a to nejpozději dne 6. listopadu 2017, jinak se společenství ocitne bez statutárního orgánu. V původním oznámení jsme se nevyjádřili zcela přesně, za což se Vám, i ostatním členům společenství, omlouváme, a doplňujeme, že musí být zvoleni minimálně 3 členové výboru, aby byl výbor schopen přijímat usnesení a plnit svou funkci. Nicméně v situaci, kdy vezmeme v úvahu velikost našeho společenství a schválené rekonstrukce společných prostor domu v rozsahu více jak 20 milionů korun českých, tak se jistě shodneme, že je zcela nezbytné, aby byl výbor společenství plně obsazen, tedy měl všech 5 členů. Samozřejmě by bylo vhodné, aby byla obsazena kontrolní komise, pokud bude mezi členy společenství zájem o výkon této funkce.

3. Zde si dovolíme s Vámi nesouhlasit. A to z následujících dvou důvodů.

3.1. Dle některých názorů odborné veřejnosti se zrušený zákon o vlastnictví bytů stal u společenství, které nesplnili svou zákonnou povinnost, a neupravili znění stanov společenství do souladu se zněním občanského zákoníku a navazujících předpisů, součástí jejich vnitřních předpisů.

Ve zrušeném zákonu o vlastnictví bytů bylo, v §9 odst. (9) uvedeno:

Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní funkci orgánů společenství vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.

Žádný vlastník, který by držel spoluvlastnický podíl ve výši jedné poloviny zde není. Ale je zde několik vlastníků, kteří byli členem společenství v den jeho vzniku (1. prosince 2002), a jedním z nich je i právě SBD - Severní město.

3.2. I pokud by se ukázalo, že se část odborné veřejnosti, ve výše uvedeném postupu, mýlí, tak je zde postup dle §165 a §486 občanského zákoníku, které zní:

(165/1) Nemá-li statutární orgán dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným v zakladatelském právním jednání; jinak soud jmenuje právnické osobě opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví.

(486/1) Soud jmenuje opatrovníka právnické osobě, která to potřebuje, aby mohly být spravovány její záležitosti nebo aby mohla být hájena její práva

(486/2) Opatrovníkem právnické osoby může soud jmenovat jen osobu, která splňuje podmínky stanovené pro způsobilost být členem statutárního orgánu. Přestane-li opatrovník tyto podmínky splňovat, oznámí to soudu bez zbytečného odkladu. Dozví-li se soud, že opatrovník uvedené podmínky nespĺňuje, nahradí ho bez zbytečného odkladu novým opatrovníkem.

Pokud by se tedy stalo, že by na shromáždění nebyli zvoleni alespoň tři členové výboru, tak by nastala situace se soudem určeným opatrovníkem. Jak je uvedeno výše, musel by opatrovník splňovat podmínky stanovené pro způsobilost být členem voleného orgánu, což je, mj. členství ve společenství = vlastnictví jednotky. A kdo jiný, ze současných členů společenství, by se soudci mohl jevit jako vhodný opatrovník, než právnická osoba, která byla původním vlastníkem budovy, a která sama provádí výkon správy, tedy SBD Severní město.

S ohledem na výše uvedené si tedy dovolujeme považovat za nesporné, že naše obava o opětovné zapojení SBD Severní město do správy našeho společenství je zcela legitimní.

4. Vašemu požadavku na zveřejnění Vaší reakce výbor vyhověl, a dne 8. února 2017, toto uveřejnil na internetových stránkách společenství, dne 13. února 2017 pak vyvěsil do vitrín.

Původní oznámení vlastníků bylo z naší strany pojato, a to záměrně, v zestručněné podobě, ale povaha a rétorika ve Vaší reakci nás donutila vše podrobně rozvést.

S pozdravem

Výbor SVJ dne 12.2.2017