

# DŮLEŽITÁ INFORMACE VLASTNÍKŮM NA TÉMA

## „PROFESIONÁLNÍ PŘEDSEDA“

Vážení vlastníci, dobrý den,

v první řadě bychom rádi **poděkovali všem vlastníkům**, kteří udělili svůj souhlas se svoláním shromáždění – svůj souhlas, dá se říci obratem, udělilo 47% vlastníků. Toto číslo je velice pozitivní ve smyslu, že i přes občasné neshody jsme schopni „táhnout za jeden provaz“. Děkujeme.

**Shromáždění svoláno bude**, bude se na něm projednávat avizovaná volba externího vedení a případná úprava stanov. Ještě předtím je ale potřeba **seznámit se s důležitými fakty**, na které jsme byli nyní upozorněni právníkem a je v zájmu nás všech jim porozumět a správně se rozhodnout.

Vedení SVJ v čele s „profesionálním předsedou“ má 2 varianty:

### 1) Profesionální předseda + kontrolní komise (žádný výbor)

Toto je varianta, o které se uvažuje vzhledem k absenci zájemců o vedení z řad vlastníků - jsou zde ale zásadní informace týkající se „kontroly“ nad činností profesionálního předsedy. Pokud se rozhodneme pro tuto variantu, čeká nás:

- Komplexní úprava stanov.
- Profesionální předseda – smlouva o výkonu funkce s přesně stanovenými kompetencemi.
- Nebude výbor – nebude tedy nikdo, kdo by měl průběžný dohled nad činností profesionálního předsedy.
- Kontrolní komise bude zachována – ale POZOR, kontrolní komise ze své podstaty funguje pouze jako kontrolní orgán, nemůže na ni být dle § 1205 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku přesunuta odpovědnost statutárního orgánu (předseda/výbor). Kontrolní komise může na jakoukoli nesrovnalost (většinou zpětně) upozornit, ale nemůže nijak zasáhnout, což je velice zásadní.  
Jednoduchý příklad: kdyby se profesionální předseda rozhodl zpronevěřit finance SVJ kontrolní komise se o tom dozví až ve chvíli, kdy bude např. kontrolovat stav hospodaření za uplynulé období...

### 2) Profesionální předseda + 2 členové výboru z řad vlastníků SVJ + kontrolní komise

Tato varianta je zjednodušeně řečeno „bezpečná“, ale vyžaduje angažovanost 2 vlastníků. Věnujte prosím pozornost následujícím bodům a vysvětlení:

- Není zapotřebí měnit stávající stanov.
- Profesionální předseda – smlouva o výkonu funkce s přesně stanovenými kompetencemi.
- **2 členové výboru z řad vlastníků**, kteří budou mít pouze **formální odpovědnost**, zatímco profesionální předseda bude vykonávat praktickou správu.
- Kontrolní komise.

ANO, zde je ale problém s tím, že doposud nemáme 2 lidi z řad našich vlastníků, kteří by byli ochotní po formální stránce usednout do výboru. **Toto pojetí výboru se ale velmi liší od toho dosavadního.** Zatímco dosavadní výbor prakticky zajišťoval správu (komunikoval se správcovskou společností, řešil dotazy vlastníků, připravoval plány oprav, pořádal pravidelné schůze, vedl shromáždění, administrativu a mnoho dalšího), tento dvoučlenný výbor tam bude „jen sedět, zatímco o vše ostatní se postará profesionální předseda“. To slovíčko „**sedět**“, je ale velice důležité – tyto dvě osoby z našich řad totiž:

- Budou naši **pojistkou**, že nedojde ke zpronevěře či jakémukoli poškození našeho SVJ.

- Budou mít neomezený náhled pod ruku profesionálního předsedy.
- Budou moci kdykoli zasáhnout, pokud budou na pochybách o správnosti jednání.
- Budou součástí podpisů případných smluv, autorizací plateb apod.

Naopak tyto dvě osoby nebudou:

- Komunikační spojkou mezi vlastníky a předsedou, vlastníky a správcovskou společností.
- Nebudou se zabývat plánováním, administrativou, korespondencí, jako tomu bylo doposud.
- Nebudou těmi, na jejichž hlavu se pravidelně snáší veškerá negativní kritika a nevole vlastníků, pokud není něco tak jak si vlastníci představují – to bude na bedrech profesionálního předsedy.  
Toto je asi to, co si myslíme, že **většinu vlastníků odrazuje stát se členy výboru**, i když by o to měli zájem, rádi by se angažovali, věnovali našemu SVJ svůj čas, vize, nápady – nicméně vědí, jak to chodí, buď už si to sami vyzkoušeli, nebo to prostě jen vidí na shromážděních či ve veřejné komunikaci. Mají strach z napadání, osočování, obviňování či urážení... K čemuž by ale v tomto případě již neměl být žádný důvod.

Pokud jste si pozorně přečetli obě varianty, došli jste jistě ke stejnému názoru jako my – tedy, že bychom preferovali **variantu č. 2 = Profesionální předseda + 2 členové výboru z řad vlastníků SVJ + kontrolní komise**.

Rádi bychom tímto apelovali na Vás, vlastníky, zdali byste popřemýšleli nad možností stát se těmi 2 členy výboru a pomohli tak **bezpečnému fungování našeho SVJ**.

Pokud máte **zájem stát se členem výboru**, prosím kontaktujte, dle svých preferencí, jednoho z vlastníků a sousedů pana Zdeňka Pokludu (tel.: 737 264, 236), pana Antonína Lisého (tel.: 776 781 381) či pana Pavla Alexandroviče (tel.: 602 887 514/608 243 084). Pánové Vám rádi také zodpoví případné dotazy.

**Čas na promyšlení a zvážení členství ve výboru** (výbor = 2 vlastníci + profesionální předseda) jsme stanovili cca 2 týdny, tedy **do neděle 6. října**.

Následně bude stanoven termín shromáždění.

V případě, že nebudeme mít žádné zájemce z řad vlastníků, připravíme pozvánku na shromáždění na variantu č. 1, tedy návrh upravených stanov, zúžený výběr poskytovatelů profesionálního předsednictví (na základě výsledků ankety) formou podrobnější prezentace, návrh smlouvy o výkonu funkce předsedy.

Pokud by se našli dva vlastníci, ochotní do výboru vstoupit, připravila by se pozvánka na shromáždění na variantu č. 2, bez úpravy stanov, volba členů výboru, volba profesionálního předsedy, návrh smlouvy o výkonu funkce předsedy. V tomto případě bude výběr a volba profesionálního předsedy taková, aby byla v souladu jak volba vlastníků, tak i názor budoucích členů výboru. Tím bude zaručena fungující spolupráce.

Předem děkujeme za Váš čas věnovaný budoucnosti našeho SVJ. Pevně věříme, že se nám podaří zajistit fungující a bezpečné vedení.

S pozdravem

Kontrolní komise SVJ, Pavel Bartoň, Pavel Alexandrovič, Lucie Červinková