

## Stanovy Společenství vlastníků Choceradská 2745 - 2750

I.

Název

Název společenství vlastníků je **Společenství vlastníků Choceradská 2745 - 2750**

II.

Sídlo a IČO

Sídlem společenství vlastníků je **Praha 4, Choceradská 2746, PSČ 141 00**

Identifikační číslo společenství vlastníků je **271 05 091**

III.

Účel společenství

Společenství vlastníků Choceradská 2745 - 2750 (dále jen „společenství“) je právnická osoba vzniklá za účelem zajišťování správy, provozu, oprav nemovité věci a dalších činností souvisejících s provozem společných částí nemovité věci. Nemovitou věcí jsou pozemky parc.č. 2848/214, 2848/215, 2848/218, 2848/219, 2848/222 a 2848/223 (dále jen společně jako „pozemek“), a stavba č.p. 2745, 2746, 2747, 2748, 2749 a 2750 (dále též jen jako „dům“), vše vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, k.ú. Záběhllice. Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

**Okomentoval(a): [A1]:** *Prosím o kontrolu údajů. Byly převzaty z katastru nemovitostí, který občas vykazuje chyby. Prosíme též o sdělení, zda SVJ nemá ve vlastnictví jiný pozemek.*

IV.

Předmět činnosti společenství

Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí nemovité věci, vymezených způsobem stanoveným v zákoně, (dále jen „správa domu“) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu. Správa domu je dále vymezena v čl. XVII odst. 2 těchto stanov.

**Okomentoval(a): [A2]:** *Ustanovení o správě domu byla přesunuta z původního čl. III do čl. XVII.*

V.

Právní jednání společenství

1) Společenství jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.

2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

VI.

Vznik společenství

Společenství vlastníků vzniklo na základě zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

VII.

Členství ve společenství a ručení člena

1) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

2) Členství ve společenství vzniká se vznikem vlastnictví alespoň k jedné jednotce v domě, nebo nejpozději dnem vzniku společenství.

3) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který

bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí

4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

### VIII.

#### Seznam členů společenství

1) Společenství vede seznam členů společenství. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno:

- a) jméno a příjmení,
- b) číslo domu a bytu člena,
- c) adresa místa trvalého pobytu,
- d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu. Člen společenství je povinen prokazatelně sdělit výboru adresu pro doručování písemností. Pokud tak neučiní, považuje se za tuto adresu adresa výboru posledně známá. MOŽNO PŘIDAT a e-mailová adresa člena, nebo jeho zástupce,
- e) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.

2) Seznam členů společenství je zpřístupněn členům společenství.

3) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem.

4) Vlastník jednotky je povinen sdělit výboru společenství jméno, příjmení a kontaktní údaje osob, jimž svou jednotku pronajímá.

### IX.

#### Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování

1) Členská práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování je stanoveno zákonem a těmito stanovami.

2) Svá práva člen společenství uplatňuje zejména při jednáních shromáždění, podněty danými výboru nebo v případech, kdy to umožňuje zákon, i soudně. Plnění povinností člena společenství vynucuje výbor společenství.

3) Vlastník jednotky má právo zejména:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- c) volit do volených orgánů. Být volen do orgánů společenství, pokud je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

4) Vlastník jednotky je povinen zejména:

**Okomentoval(a): [A3]:** Toto je ustanovení, které ve stanovách často chybí a spoluvlastníci jednotek pak nemají příliš jasno, kdo vykonává příslušná práva. Povinnost zvolit si zástupce spoluvlastníků upravuje § 1185 odst. 2 o. z. S ohledem na právní jistotu a předcházení sporů doporučujeme písemnou formu plné moci.

**Okomentoval(a): [A4]:** Přidána bližší úprava vedení seznamu členů společenství.

**Okomentoval(a): [A5]:** Přidáno, jelikož tato ustanovení považujeme za vhodná pro lepší funkčnost SVJ.

**Okomentoval(a): [A6]:** Toto ustanovení nevyplývá ze zákona, ale pro některá společenství je vhodné. Necháváme ke zvážení.

**Okomentoval(a): [A7]:** Převzato z Vašich stanov a doplněno.

**Okomentoval(a): [A8]:** Doplněny podmínky zvolení.

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
- b) přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, pokud není stanoveno jinak. V případě prodlení s úhradami je člen povinen zaplatit též sankci z prodlení v zákonem stanovené výši, neurčí-li shromáždění výši jinou. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad,
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování. V případě prodlení s úhradami je člen povinen zaplatit též sankci z prodlení v zákonem stanovené výši, neurčí-li shromáždění výši jinou,
- d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, stanovami, pravidly pro užívání společných částí a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
- e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon nebo tyto stanovy, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle Čl. VIII a pro potřeby správy domu,
- j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- k) vyžádat si předem souhlas výboru v případě, že provádí stavební práce uvnitř jednotky, které by mohly ovlivnit statiku budovy a předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
- l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo nebytového prostoru nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. Při poškození jednotky prováděním těchto prací nahradí vlastníku jednotky škodu společenství. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám,
- m) řídit se domovním řádem přijatým a schváleným dne 19.4.2005.

**Okomentoval(a): [A9]:** Rozpracováno a přidána možnost, aby vlastník, který výlučně užívá určitou společnou část, přispíval ve zvýšené výši.

**Okomentoval(a): [A10]:** Přidána povinnost uhradit i poplatek z prodlení. Ustanovení o poplatku je zformulováno tak, aby se v budoucnu nedostalo do rozporu se zákonem, který stanoví maximální výši poplatku z prodlení a aby se tak nestala neúčinným.

5) Postup při porušení členských povinností:

- a) v případě neplacení měsíčního příspěvku na správu domu a zálohy na úhradu za služby výbor zašle

- a. písemné upozornění
  - b. výzvu k nápravě
  - c. trvá-li dluh 3 měsíce, má výbor oprávnění vyžadovat sankci ve výši 2,5 promile denně z dlužné částky, pokud zákon nestanoví jinak. Výbor přihlíží k okolnostem případu, nemusí sankci realizovat a může požádat o rozhodnutí shromáždění. Nedojde-li k nápravě, rozhoduje shromáždění vlastníků na návrh výboru o:
    - d. podání žaloby k soudu
  - b) při porušení ostatních členských povinností výbor zašle
    - a. písemné upozornění
    - b. výzvu k odstranění závady nebo škody a její úhradě  
Nedojde-li k nápravě, stanovuje shromáždění vlastníků na návrh výboru sankce:
      - I. udělení pokuty ve výši 10% příspěvku do fondu oprav (i opakované)
      - II. podání žaloby k soudu.
- 6) Člen společnosti má právo se proti rozhodnutí výboru odvolat do 30 dní od obdržení informace. Pokud výbor odvolání nevyhoví, předloží odvolání shromáždění a vyzoomí o této skutečnosti kontrolní komisi, která přednese na shromáždění své stanovisko.

## Orgány společnosti

### X.

#### Společná ustanovení

- 1) Orgány společnosti jsou:
- a) shromáždění
  - b) výbor společnosti (dále jen „výbor“)
- 2) Výbor je orgán volený shromážděním vlastníků. Členem výboru může být pouze fyzická osoba, která je plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu právních předpisů upravujících živnostenské podnikání nebo právnická osoba. Členem výboru může být pouze člen či společný člen tohoto společnosti nebo pověřený zástupce člena společnosti, který je právnickou osobou. Je-li členem výboru právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen jejího statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené výše v tomto odstavci a funkci musí vykonávat osobně.
- 3) Členem výboru nemůže být ten, jehož příbuzný v řadě přímé sourozenec nebo manžel (manželka) je členem výboru. Člen výboru může být zvolen opětovně.
- 4) Závazek k výkonu funkce člena výboru je závazek osobní povahy, pro který se nelze nechat zastoupit.
- 5) Funkční období člena výboru činí 5 let, počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce člena výboru dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společnosti. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce prohlášením došlým výboru společnosti, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení. Prohlášení o odstoupení musí být písemné a musí být doručeno do sídla společnosti.
- 6) Člen výboru může být během funkčního období shromážděním odvolán.
- 7) Shromáždění může volit náhradníky členů výboru v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů výboru, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena výboru, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2 až 4 obdobně.
- 8) Orgány společnosti hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společnosti usnést, že bude o určité věci provedeno tajné hlasování pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě se současně stanoví postup pro tajné hlasování.

**Okomentoval(a): [A11]:** Vymazána ustanovení o kontrolní komisi z čl. VI, jelikož tu je nyní nutné zapisovat do rejstříku. Navrhujeme ji proto ve stanovách zrušit. Pokud ji zřizujete, prosíme o sdělení a kontrolní komisi do stanov zapracujeme.

**Okomentoval(a): [A12]:** Pokud si SVJ přeje, je možno připustit členství v orgánu i jiných osob, než členů SVJ, poté je třeba tuto větu odstranit. Dle našeho názoru je vhodné tuto eventualitu připustit.

## XI.

### Shromáždění a jeho usnášenišchopnost

- 1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství.
- 2) Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu a pozemku; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 3) Je-li jednotka ve společném jmění manželů nebo spoluvlastnictví, mají manželé nebo spoluvlastníci společný hlas.
- 4) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovы nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
- 5) K přijetí rozhodnutí, kterým se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech anebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu, jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek.
- 6) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství. Jde – li o stavební úpravy, spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.
- 7) Alespoň tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o
  - a) změně stanov,
  - b) změně prohlášení vlastníka budovy,
  - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám dle čl. XII., odst. 1). písm. g), bod. iv.

**Okomentoval(a): [A13]:** Standardně nejlflexibilnější úprava. Stanovы mohou určit vyšší počet hlasů pro jakékoliv hlasování a usnášenišchopnosti. Vynechali jsme nutnost vyššího kvora pro volbu členů výboru, jelikož to považujeme za zbytečné. Nyní tak výbor může být zvolen nadpoloviční většinou přítomných. Prosíme o sdělení, zda Vám to takto vyhovuje.

## XII.

### Působnost shromáždění

- 1) Do působnosti shromáždění patří
  - a) rozhodování o schválení a změně stanov,
  - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
  - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - f) rozhodování
    - i. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    - ii. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
    - iii. o změně podlahové plochy bytu,
    - iv. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    - v. o změně podílu na společných částech,
    - vi. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka,
    - vii. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku, stanovenou stanovami pro rozhodování výboru,
  - g) udělování předchozího souhlasu
    - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    - ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,

- iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  - iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
  - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
  - i) schvalování rozpočtu společenství,
  - j) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem nebo stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 2) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
- 3) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
- 4) K nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění vlastníků jednotek dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku.

### XIII.

#### Svolání a jednání shromáždění

- 1) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich a to do 15 dnů tak, aby se shromáždění konalo do 30 dnů od doručení podnětu; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.
- 2) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Je-li zasedání svoláno podle odst. 1 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.
- 3) Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo konání a program zasedání.
- 4) Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
- 5) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí dopisem všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní předem dnem konání shromáždění.
- 6) Jednání shromáždění řídí statutární orgán společenství; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 1 tohoto článku řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- 7) Záležitosti, které nebyly zařazeny na pořad zasedání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů oprávněných o nich hlasovat.
- 8) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující, kdo zasedání svolal, jak a kdy se konalo, kdo zasedání zahájil a kdo mu předsedal, schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis ze shromáždění se vyvěsí do 7 dnů po konání shromáždění na dobu nejméně 7 dnů na příslušnou domovní vývěsku.

**Okomentoval(a): [A14]:** Převzato z Vašich stanov. Lhůty lze libovolně změnit či odstranit..

**Okomentoval(a): [A15]:** Náležitosti pozvánky lze upravit libovolně, avšak vždy by měla obsahovat alespoň místo konání, datum a čas a program jednání. Popř. informaci, kde se člen může seznámit s podklady.

**Okomentoval(a): [A16]:** Je možno upravit jakkoliv jinak, například zasílat pozvánky členům, kteří mají e-mail e-mailem.

**Okomentoval(a): [A17]:** Lze vypustit. Působí jako ochrana nepřítomných členů.

9) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.

10) Ustanovení odstavců 8 a 9 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.

11) Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování na shromáždění. Zmocnění musí být v písemné formě, přičemž je přípustné i zastoupení ve formě generální plné moci. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny.

**Okomentoval(a): [A18]:** Je možno zvýšit formu plné moci na úředně ověřenou.

#### XIV.

##### Rozhodnutí shromáždění mimo zasedání

1) Ve všech věcech v působnosti shromáždění lze rozhodnout i mimo zasedání.

2) Návrh podává písemně výbor a zasílá jej vlastníkům stejným způsobem a ve stejné formě, jako pozvánku na shromáždění. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta činí patnáct dnů.

**Okomentoval(a): [A19]:** Přidána široká možnost rozhodování per rollam. Prosíme o sdělení, zda Vám takto vyhovuje.

3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství ten, kdo usnesení navrhl.

5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

**Okomentoval(a): [A20]:** Stanovy mohou stanovit i delší lhůtu, minimálně však 15 dnů.

#### XV.

##### Výbor společenství

1) Výbor je statutárním orgánem společenství. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.

2) Výbor jako statutární orgán společenství zejména

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním,
- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku, rozpočet a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
- g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,



- h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
- j) za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- k) plní povinnosti ve vztahu k zápisům v rejstříku společenství vlastníků jednotek.

3) V působnosti výboru je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací nebo zůstatková cena nedosáhne v souhrnu částku 1.000 Kč v průměru na každou jednotku v průběhu kalendářního roku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

4) V působnosti výboru je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci a o objednávkách služeb, nepřevyšují-li náklady v souhrnu částku 2.000 Kč v průměru na každou jednotku v průběhu kalendářního roku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

5) Výbor má tři členy, kteří jsou voleni shromážděním. Výbor volí ze svých řad předsedu a místopředsedu a z funkce je též odvolává.

6) Výbor je schopný se usnášet, je – li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro něj nadpoloviční většina přítomných. Každý člen výboru má jeden hlas.

7) Závazek k výkonu funkce člena výboru je závazkem osobní povahy a člen výboru se nemůže nechat při výkonu své funkce zastoupit. To neplatí pro udělení zmocnění na jednotlivá dílčí jednání.

8) Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti zastupuje předsedu místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje – li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

#### XVI.

##### Svolání výboru

1) Předseda svolá výbor k zasedání tak, aby se konalo nejméně čtyřikrát ročně. Předseda svolá výbor i z podnětu jednoho člena výboru; neučiní-li to, svolá tento člen výbor k zasedání na náklad společenství sám.

2) Pozvánku svolavatel zašle na e-mailové adresy všech členů výboru, nebo svolá členy výboru osobně či telefonicky.

#### XVII.

##### Správa domu a pozemku

1) Po vzniku společenství je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku společenství.

2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

3) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

4) Společenství je oprávněno vykonávat činnosti, týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména

**Okomentoval(a): [A21]:** *Zpracováno z důvodu vhodnosti. Částky je možno nastavit libovolně. Prosím o sdělení, zda Vám to takto vyhovuje.*

**Okomentoval(a): [A22]:** *Převzato. Lze stanovit delší i kratší dobu mezi schůzemi*

**Okomentoval(a): [A23]:** *Je možno upravit i jakkoliv jinak.*

**Okomentoval(a): [A24]:** *Ustanovení o správě domu a pozemku, včetně pravidel pro stanovení rozpočtu jsou nově povinnou náležitostí stanov. Ustanovení Vašich stanov jsme změnilí na ustanovení, která jsou požadována dle NOZ a zákona č. 366/2013. Jakékoliv připomínky uvítáme.*



- a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
- b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně teplé vody, pitné vody, tepla včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
- c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
- d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
- e) předmětem správy domu není správa ani rozhodování o těch částech domu, jež jsou v souladu s prohlášením vlastníka domu součástí či příslušenstvím jednotlivých jednotek,
- f) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

5) Společenství je oprávněno vykonávat činnosti, týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména

- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
- b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, vedení evidence plateb členů společenství, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky včetně zřízení účtu společenství u banky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
- d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,
- e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

#### XVIII.

##### Výkon správy domu a pozemku

1) Správu domu provádí společenství přímo, nebo ji zajišťuje prostřednictvím smlouvy se subjektem, který se správou domu zabývá (dále jen „správce“).

2) Smlouva se správcem obsahuje zejména

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) odměnu správce, případně způsob jejího stanovení,
- c) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a s finančními prostředky

- poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- d) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
  - e) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
  - f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
  - g) další náležitosti stanovené shromážděním.
- 3) Smlouvu se správcem, změnu obsahu smlouvy a změnu osoby správce schvaluje shromáždění.

#### XIX.

##### Užívání společných částí

- 1) Společné části domů užívají vlastníci jednotek jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.
  - 2) Schody, chodby a společné prostory domu lze užívat k činnostem běžně souvisejícím s bydlením, pokud není dále uvedeno jinak.
  - 3) Je zakázáno ve společných prostorách cokoli skladovat, zejména pak uchovávat jakékoliv hořlavé předměty a též kouřit.
  - 4) Při zjištění závady či nedostatku ve společných prostorách domu je vlastník jednotky povinen neprodleně nahlásit tuto skutečnost správci.
  - 5) Vlastníci jednotek jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
  - 6) Je přísně zakázáno blokovat únikové cesty z budovy předměty či jiným způsobem.
- Vlastníci jednotek jsou odpovědní za to, že pravidla pro užívání společných prostor dodržují i jejich nájemci, osoby s vlastníky nebo nájemci společně bydlící a návštěvníci jednotek, řemeslníci a ostatní osoby vlastníky nebo nájemci pozvaní, podrobnosti stanoví Domovní řád.

**Okomentoval(a): [A25]:** Stanovení pravidel pro užívání společných částí domu je povinnou součástí stanov. Upravili jsme ve stanovách pouze důležitá pravidla, zbytek doporučujeme upravit v Domovním řádu, aby se při každé změně těchto pravidel nemusely měnit stanov.

#### XX.

##### Hospodaření společenství

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na platby za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 2) Společenství hospodaří podle rozpočtu, který schvaluje shromáždění vlastníků jednotek před započatím každého kalendářního roku. Po ukončení kalendářního roku pak společenství vlastníků jednotek schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření.
- 3) Shromáždění v rozpočtu stanoví, k jakému účelu budou příspěvky používány a v jaké výši a termínech budou placeny. Rozpočet zahrnuje dvě části: hospodaření s dlouhodobou rezervou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu a náklady nehrzené z dlouhodobé rezervy.
- 4) Statutární orgán vyhotoví a předloží zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek se převádí do následujícího roku.
- 5) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

**Okomentoval(a): [A26]:** Ustanovení o hospodaření jsou nově povinnou náležitostí stanov. Ustanovení Vašich stanov byla rozpracována a upravena dle NOZ, zákona 67/2013 a nařízení vlády. Jakékoliv připomínky ohledně praktického fungování Vašeho SVJ uvítáme.

## XXI.

### Příspěvky na správu domu a pozemku

1) Členové společenství vlastníků jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě, určené shromážděním. Příspěvky, týkající se nákladů

- a) na odměňování statutárního orgánu,
- b) na vedení účetnictví,
- c) na vlastní správní činnost,
- d) na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství,
- e) na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtu hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
- f) na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- g) kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
- h) spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku,

se rozvrhnou na každou jednotku stejně, pokud zákon nebo rozhodnutí shromáždění v souladu se zákonem nestanoví jinak.

2) Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech, pokud zákon nebo rozhodnutí shromáždění v souladu se zákonem nestanoví jinak.

3) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

## XXII.

### Příspěvky na úhradu služeb a určení jejich výše

1) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období.

2) Rozsah poskytovaných služeb což jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu, určuje shromáždění.

3) Účtovacím obdobím je období, za které společenství provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů; účtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek určí shromáždění.

4) Nákladem na služby nejsou revize zařízení a součástí domu a odpisy domu, popřípadě další podobné položky.

5) Společenství provede rozúčtováním vyčíslení výše nákladů za poskytované služby v daném účtovacím období pro jednotlivé příjemce služeb a způsob rozdělení nákladů na služby.

6) Společenství provede vyúčtováním vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby v daném účtovacím období.

7) Nerozhodne-li shromáždění jinak, nebo nestanoví-li jinak právní předpis, rozúčtují se náklady na služby takto:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,
- b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
- c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
- d) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,

- e) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
- f) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

8) V souladu s čl. IX odst. 3 písm. e) má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků a nedoplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení účtovacího období.

#### XXIII.

##### Zánik členství ve společenství

1) Členství ve společenství zaniká

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
- c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
- e) zánikem vlastnického práva ke všem jednotkám v domě,
- f) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

#### XXIV.

##### Zánik společenství

1) Společenství zaniká z důvodů a způsobem, stanoveným v zákoně.

#### XXV.

##### Závěrečná ustanovení

1) Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne \_\_\_\_\_.

2) Pro záležitosti, které nejsou upraveny v těchto stanovách, se přiměřeně použijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zejména pak ustanovení § 1189 a následující o společenství vlastníků, a dalších ustanovení zákona předpokládá-li občanský zákoník jejich užití.

3) Bude-li jakékoliv ustanovení těchto stanov shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, nebude se k takovému ustanovení přihlížet a ostatní ustanovení těchto stanov budou nadále trvat.

V Praze dne .....

.....

.....