Stanovy Společenství vlastníků

Část první
Všeobecná ustanovení

Čl. I.
Základní ustanovení

1. 1 Společenství vlastníků pro dům Kurta Konráda 2445, IČO: 02384698, se sídlem Kurta Konráda 2445/7, Libeň, 190 00 Praha 9 (dále jako „Společenství vlastníků") je právnickou osobou, která vznikla již na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen „zákon o vlastnictví bytů"), ve znění pozdějších změn.

1. 2 Toto nové znění stanov přijímá shromáždění Společenství vlastníků v souladu s ustanovením § 3041 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník"), kdy právnická osoba je povinna přizpůsobit svůj statut úpravě tohoto zákona a doručit jej orgánu veřejné moci, který vede veřejný rejstřík, do něhož je právnická osoba zapsána.

1. 3 Členství ve Společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.

Čl. II.
Název a sídlo Společenství vlastníků

2. 1 Názvem Společenství vlastníků jsou slova vlastníků pro dům Kurta Konráda 2445

2. 2 Sídlo Společenství vlastníků je Kurta Konráda 2445/7, Libeň, 190 00 Praha 9

Část druhá

Čl. III.
Předmět činnosti Společenství

3. 1 Předmětem činnosti Společenství vlastníků je zajišťování správy domu a pozemku. Správa domu v souladu zejména s ustanovením § 1189 občanského zákoníku 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. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

3. 2 Správou domu a pozemku se dále rozumí zejména:
a) zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě,
b) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby,
c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
d) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,

e) zajišťování revizí a oprav domovní kotelny či výměníkové stanice,
f) zajišťování prohlídek a čištění komínů,
g) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
h) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
i) pravidelné vybírání příspěvků od vlastníků jednotek, tj.
- měsíčních záloh za služby - plnění spojená s užíváním bytu, nebytového prostoru nebo garážového stání a společných částí nemovité věci,
- nedoplatku vyplývajícího z ročního vyúčtování služeb
- měsíčních příspěvků na správu domu a pozemku, na odměňování orgánů, jejích členů a osob, které dům
spravují, na vedení účetnictví a na podobné náklady na vlastní správní činnost, na vymáhání dluhů a jiné související služby.
j) zajišťování vedení evidence předepsaných a uhrazených plateb příspěvků dle písmene i) jednotlivými vlastníky jednotek
k) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a pozemku,
l) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
m) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených Společenství vlastníků na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek,
n) vedení účetnictví právnické osoby podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období.
o) zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu
p) činnost z hlediska provozního a technického a činnosti z hlediska správních činností ve smyslu ust. § 7 a násl. nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen „Nařízení“).

3. 3 Na základě pověření vlastníky jednotek zajišťuje Společenství vlastníků pojištění jejich podílu na společných částech domu případně i jejich jednotek.

3. 4 Na základě pověření vlastníky jednotek zajišťuje Společenství vlastníků
a) plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen "služby"), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů),
b) dodávky elektrické energie a vody, případně plynu a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
c) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
d) dodávky tepla a tepelné užitkové vody z centrálního zdroje umístněného v domě, případně od dodavatele tepla ze zdroje umístěného mimo dům,
e) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zvláštních právních předpisů.

3. 5 Předmětem činnosti společenství dále je:
a) pravidelné vybírání příspěvků od vlastníků jednotek, tj.
- měsíčních záloh za služby - plnění spojená s užíváním bytu, nebytového prostoru nebo garážového stání a společných částí nemovité věci,
- nedoplatku vyplývajícího z ročního vyúčtování služeb a
- měsíčních příspěvků na správu domu a pozemku, na odměňování orgánů, jejích členů a osob, které dům
spravují, na vedení účetnictví a na podobné náklady na vlastní správní činnost, na vymáhání dluhů a jiné související služby.

b) zajišťování vedení evidence předepsaných a uhrazených plateb příspěvků dle písmene a) jednotlivými vlastníky jednotek

c) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a pozemku,

d) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,

e) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na úhradu za služby,

f) provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek.

3. 6 Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu a pozemku, a to se souhlasem vlastníka jednotky.

3. 7 Společenství je povinno zajistit, aby správa domu a pozemku byla prováděna hospodárně a ekonomicky efektivně. Výbor je oprávněn sjednávat smlouvy týkající se správy domu a pozemku.

3. 8 Co se týče pravidel pro tvorbu rozpočtu Společenství vlastníků, tak tyto se řídí stanovami a platnými právními předpisy, tj. zejména zákony a prováděcími právními předpisy, když:

a) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření Společenství vlastníků jednotek.

b) Rozpočet na kalendářní rok sestavuje výbor jako statutární orgán a při jeho sestavování vychází z výsledků hospodaření Společenství vlastníků jednotek v uplynulém rozpočtovém období. K návrhu rozpočtu se vyjadřuje kontrolní komise. Návrh rozpočtu předloží výbor shromáždění nejpozději tři (3) měsíce před začátkem rozpočtového roku. Společenství vlastníků hospodaří přiměřeně dle rozpočtu určeného pro předchozí kalendářní rok, jestliže v průběhu příslušného kalendářního roku nedojde ke schválení rozpočtu Společenství vlastníků, a to z důvodu, že shromáždění nebude usnášeníschopné, nebo z jiných důvodů.

Čl. IV.
Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

4. 1 V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „správce“) anebo v souladu s usnesením zasedání shromáždění o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

4. 2 Smlouva se správcem obsahuje:

a) vymezení činností, které bude správce vykonávat
b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
c) 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,
d) 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,

e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
f) další náležitosti stanovené shromážděním

4. 3 Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

4. 4 Uzavřením smlouvy se správcem podle tohoto článku stanov nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství vlastníků plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

Část třetí
Orgány společenství

Čl. V.
Společná ustanovení

5. 1 Orgány společenství jsou:

a) Shromáždění jako nejvyšší orgán

b) Výbor jako statutární orgán, přičemž není-li zvolen výbor, vykonává funkci statutárního orgánu předseda společenství vlastníků. Kde se dále mluví o výboru, myslí se tím i předseda společenství vlastníků.

c) Kontrolní komise nebo Revizor, rozhodne-li o tom Shromáždění.

5. 2 Výbor je volen a odvoláván shromážděním.

5. 3 Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru. Shromáždění může rozhodnout v souladu se zákonem i mimo zasedání, když podle zákona rozhoduje většina všech členů počítáno podle spol. podílů.

5. 4 Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

5. 5 Funkční období členů volených orgánů je 5 let. Nejsou-li zvoleni noví členové výboru ani předseda společenství vlastníků do uplynutí volebního období, vykonávají dosavadní funkcionáři svou funkci i po skončení volebního období až do zvolení nových, nejdéle však 2 roky. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu. Provádí-li se volba nového výboru, je účinná, až když se volbou obsadí nadpoloviční počet míst ve výboru.

5. 6 Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho orgánu.

5. 7 Členům výboru může být poskytnuta odměna za výkon funkce; její výši schvaluje shromáždění.

5. 8 Člen výboru a pověřený vlastník může být volen opětovně.

5. 9 Člen výboru může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně je neomluveně nečinný po dobu nejméně šesti měsíců, tytéž účinky má volba alespoň nadpolovičního počtu členů nového výboru.

5. 10 Člen výboru může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru písemně výboru. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal výbor na vědomí. Pokud výbor nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstupujícímu členovi jeho funkce uplynutím třicátého dne po doručení oznámení o odstoupení z funkce.

5. 11 Členem voleného orgánu Společenství vlastníků nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu Společenství vlastníků. Členství v jednom voleném orgánu Společenství vlastníků je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto Společenství vlastníků.

5. 12 Člen výboru se může nechat zastoupit při výkonu své funkce jiným členem výboru.

5. 13 Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů Společenství vlastníků v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánů, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně

Čl. VI.
Shromáždění

6.1 Nejvyšším orgánem společenství je Shromáždění.

6.2 Do působnosti shromáždění, mimo jiné ze zákona, patří:

a) změna 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) rozhodování
1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
3. o změně podlahové plochy bytu,
4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
5. o změně podílu na společných částech,
6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku ve výši 150.000,- Kč včetně DPH, do této částky rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společné části Výbor, přičemž v případě vyšších částek/investic, je třeba mít k dispozici alespoň dvě cenové konkurenční nabídky,

e) udělování předchozího souhlasu
1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

f) rozhoduje o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby podle způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky stanoveného zvláštním právním předpisem, rozhodnutím cenového orgánu a

jiným způsobem, toto rozhodnutí může být promítnuto do vyhotoveného evidenčního listu, výpočtového listu nebo změnového listu ke konkrétní jednotce nebo garážovému stání,

g) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,

h) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, toto rozhodnutí může být promítnuto do vyhotoveného evidenčního listu, výpočtového listu nebo změnového listu ke konkrétní jednotce nebo garážovému stání,

i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

6.3 Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na svůj náklad sami.

6.4 Členové společenství musí být o svolání shromáždění písemně vyrozuměni formou obyčejné nebo doporučené listovní zásilky odeslané nejméně 30 dní před datem konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit. Pozvánky se zasílají obyčejnou nebo doporučenou poštou na adresu v ČR uvedenou v katastru nemovitostí a na adresu elektronické pošty (do datové schránky nebo e-mailu), pokud je člen oznámil společenství. Jiné snadno dostupné způsoby doručení nebo dosílání do zahraničí zajistí výbor na písemnou žádost a za úhradu účelně vynaložených nákladů.

6.5 Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil, jinak osoba zvolená shromážděním. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor nebo ten, kdo návrh předkládá.

6.6 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.

6.7 Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů nebo nedosáhne-li potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl.

6.8 Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat
a) datum a místo konání shromáždění,
b) přijatá usnesení,
c) výsledky hlasování,
d) námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
e) seznam účastníků s označením osoby, která hlasovala za společného člena (tj. spoluvlastníky jednotky).

6.9 Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

6.10 **Shromáždění může rozhodnout rovněž mimo zasedání, tj. tzv. PER ROLLAM**, a to v souladu s postupem uvedeným v ustanovení § 1210 až 1214 občanského zákoníku, mírně

upraveným těmito stanovami.

6.11 Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, kterou je ze zákona například výbor, je oprávněna v písemné formě navrhnout, a to ve tří měsíční lhůtě ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Dále je tak tato osoba oprávněna učinit návrh v písemné formě kdykoliv, a to i nezávisle na tom zda se konalo zasedání shromáždění. Písemný návrh všem vlastníkům může osoba, která je oprávněná shromáždění svolat, učinit vůči vlastníkům formou obyčejné nebo doporučené listovní zásilky nebo zásilky doručené osobně nebo prostřednictvím emailové zprávy.

6.12 Lhůta, ve které se má každý vlastník vyjádřit podle § 1211 občanského zákoníku k návrhu usnesení podle čl. 6. 11, činí 1 měsíc od doručení návrhu usnesení. Vlastník si může jako své vyjádření vybrat z několika forem, a to formu listovní zásilky (obyčejné nebo doporučené), doručení osobně (do schránky SVJ) nebo prostřednictvím emailové zprávy. Každý vlastník bude moci také hlasovat alternativně na internetových stránkách Společenství vlastníků, pokud toto bude technicky možné.

Čl. VII.
Výbor

7. 1 Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství.

7. 2 Výbor Společenství vlastníků má minimálně 3 členy.

7. 3 Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.

7. 4 K platnosti zvolení členů výboru je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu přítomných hlasů. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků jednotek. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.

7. 5 Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává jeho předseda nebo většinou členů výboru písemně pověřený člen výboru.

7. 6 Výbor zejména rozhoduje a jedná ve věcech:
a) správy domu a pozemku, které nejsou dle těchto stanov pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání,
c) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,
d) odpovídá za vedení písemností, zápisů ze shromáždění a ostatních orgánů společenství apod.,
e) sjednává dohody o provedení jednotlivých výkonů, prací, o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky prací a služeb,
f) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku a záloh na ně,
g) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena, má právo uzavírat s dlužníky dohody o splátkových kalendářích a jiné obdobné dohody.
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) má právo vydávat souhlas k instalaci klimatizačních zařízení ve společných prostorách budovy, přičemž se výbor bude řídit dokumentem „Pravidla pro instalaci a provoz klimatizačních jednotek v domě“, který byl schválen shromážděním a tvoří přílohu č. 1 těchto stanov.
j) má právo rozhodovat o stavební úpravě ve společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka

jednotky. Jedná se především o žaluzie, pergoly, zábradlí a jiné malé úpravy společných prostor. Pokud výbor uzná žádost za nevyhovující, má vlastník právo žádat o schválení na shromáždění dle Stanov.

7. 7 Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat
a) datum a místo konání
b) přijatá usnesení,
c) výsledky hlasování s uvedením, jak který člen hlasoval,
d) námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
Zápis z jednání je výbor povinen vyhotovit nejpozději do 10 dnů ode dne konání schůze výboru. Pověřený člen výboru je povinen zajistit zpřístupnění zápisu všem vlastníkům jednotek.

7. 8 Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zprostí, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zprostí tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápisu o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

7. 9. Prvními členy výboru byly:

a) Ing. František Šenkyřík, dat. nar. 13. 8. 1977, bytem Spáčilova 3640/31, 767 01 Kroměříž, předseda výboru
b) VLADIMÍRA ŠÍMOVÁ, dat. nar. 3. 9. 1978, bytemDrahobejlova 2391/13, Libeň, 190 00 Praha 9, nyní bytemKurta Konráda 2445/5, Libeň, 190 00 Praha 9, místopředseda výboru
c) Ing. PAVLÍNA ZÍTKOVÁ, dat. nar. 10. 11. 1984, bytem Kurta Konráda 2445/7, Libeň, 190 00 Praha 9
d) Vivus Aréna a.s., IČO: 274 30 367, se sídlem Praha 4 - Michle, Budějovická 64/5, PSČ 14000

Čl. VIII.
Kontrolní komise, revizor

8. 1 Kontrolní komise je kontrolním orgánem Společenství vlastníků, který je oprávněn kontrolovat činnost Společenství vlastníků a projednávat stížnosti jeho členů na činnost Společenství vlastníků nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů Společenství vlastníků a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech Společenství vlastníků.

8. 2 Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji Shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.

8. 3 Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:

a) kontroluje zde Společenství vlastníků a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a těmito stanovami,
b) vyjadřuje se k závěrečné účetní závěrce Společenství vlastníků a ke zprávě výboru určené k projednání na zasedání shromáždění,
c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti
d) může podat výboru zprávu o nedostatcích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
e) může se účastnit prostřednictvím svého zástupce jednání výboru SVJ

8. 4 Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise. Shromáždění může rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

Čl. IX.

Vznik členství, evidence členů společenství

9. 1 Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky, tj. ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí k jednotce.

9. 2 Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Podíloví a jiní spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství.

9. 3 Výbor společenství vede seznam změn členů, které mu byly oznámeny nebo vyplývají ze známých právních skutečností (úmrtí) a ještě nebyly zveřejněny v katastru nemovitostí.

Čl. X
Práva a povinnosti člena společenství

10. 1 Člen společenství má právo zejména:
a) účastnit se veškeré činnosti společenství,
b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
c) volit do orgánů společenství a být do nich volen, splňuje-li podmínky uvedené ve stanovách,
d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství,
e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství nebo správce domu,
f) nahlížet do všech dokumentů a databází týkajících se společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto dokumentů a databází.

10. 2 Člen společenství je povinen zejména:
a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení, případně rozhodnutími soudu,
c) neprodleně upozorňovat výbor nebo pověřeného vlastníka na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
d) hradit pravidelně příspěvky, a to
- měsíční zálohy za služby - plnění spojená s užíváním bytu, nebytového prostoru nebo garážového stání a společných částí nemovité věci,
- nedoplatky vyplývající z ročního vyúčtování služeb a
- měsíční příspěvky na správu domu a pozemku, na odměňování orgánů, jejích členů a osob, které dům
spravují, na vedení účetnictví a na podobné náklady na vlastní správní činnost, na vymáhání dluhů a jiné související služby.
e) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou provádění oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku.
f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
g) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo znemožňoval výkon jejich práv,
h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
i) oznamovat výboru nebo pověřenému vlastníkovi změny v počtu osob užívajících byt (např.

příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce), a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky.

10. 3 Měsíční zálohy za služby, tj. plnění spojená s užíváním bytu, nebytového prostoru nebo garážového stání a společných částí nemovité věci, spolu s měsíčními příspěvky na správu domu a pozemku, na odměňování orgánů, jejích členů a osob, které dům spravují, na vedení účetnictví a na podobné náklady na vlastní správní činnost, na vymáhání dluhů a jiné související služby jsou splatné jako samostatné nároky nebo pohledávky Společenství vlastníků za jednotlivými vlastníky jako dlužníky, a to vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce, na který jsou stanoveny, a to na účet společenství.

10. 4 Osoba odpovědná za správu domu zálohy za služby včas vyúčtuje, zpravidla do 5 měsíců od skončení zúčtovacího období. Celkový nedoplatek záloh za služby vyplývající z vyúčtování za kalendářní rok je splatný vždy do 6 měsíců od skončení zúčtovacího období, pokud výbor nerozhodne jinak. Pro případ prodlení s řádným placením kterékoliv z pohledávek dle čl. 6.3 nebo ročního vyúčtování členové společenství sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky denně.

10. 5

a) Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství kromě úprav spadajících pod body 7.6.i a 7.6.j. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.
b) Škody způsobené, jak na společných částech domu, tak na výlučném vlastnictví kteréhokoli vlastníka bytové jednotky v domě jdou plně k tíži vlastníka jednotky, kde byla úprava provedena. Zástupci SVJ (tj. členové výboru) v případě poškození společných prostor, případně vlastník poškozené jednotky, mají právo požadovat odstranění úprav, které nejsou výborem či společenstvím vlastníků předem schváleny. Zároveň mohou požadovat o navrácení do původního stavu a náklady s ní spojené.

10. 6 Přeplatek vyúčtování služeb se s jednotlivými členy společenství vypořádává, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

Čl. XI.
Zánik členství ve společenství

11. 1 Členství ve společenství zaniká
a) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
c) zánikem člena společenství - právnické osoby,
d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství.

11. 2 Společné členství spoluvlastníků zaniká zánikem spoluvlastnictví jednotky.

Čl. XII.
Hospodaření společenství

12. 1 Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky a vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

12. 2 Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu shromáždění vlastníků; zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových

záležitostech se postupuje podle zvláštního právního předpisu.

12. 3 Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XIII.

Pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky

13. 1 Pravidla pro správu domu a pozemku, jakož i pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku a pravidla pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše se řídí, pokud tyto stanovy neurčí jinak, ustanoveními zákona.

13. 2 Celková měsíční zálohová částka pro všechny bytové jednotky zahrnující:
a) měsíční zálohy na úhradu za plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby)
a
b) měsíční příspěvky na správu domu a pozemku, tj. mimo jiné fond oprav, režie, odměna správce, vedení účetnictví, náklady na právní služby a další související příspěvky a podobné náklady vlastní správní činnost
se určí na základě rozhodnutí shromáždění K rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny přítomných vlastníků jednotek.

13. 3 Celková měsíční zálohová částka pro všechny nebytové jednotky zahrnující:
a) měsíční zálohy na úhradu za plnění spojená nebo související s užíváním nebytového prostoru (služby)
a
b) měsíční příspěvky na správu domu a pozemku, tj. mimo jiné fond oprav, režie, odměna správce, vedení účetnictví, náklady na právní služby a další související příspěvky a podobné náklady vlastní správní činnost
se určí na základě rozhodnutí shromáždění. K rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny přítomných vlastníků jednotek.

13. 4 Pravidla ohledně způsobu rozúčtování cen služeb a příspěvků na správu domu a pozemku z celkové částky na konkrétní jednotky jsou určena přímo v těchto stanovách, a to následujícím pravidlem:

a) Měsíční zálohy na úhradu za plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) hradí vlastník jednotky ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech domu. 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.

b) Měsíční příspěvky na správu domu a pozemku, tj. mimo jiné režie, odměna správce, vedení účetnictví, náklady na právní služby a další související příspěvky a podobné náklady vlastní správní činnost se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

13. 5 Měsíční zálohovou částku, která zahrnuje příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství vlastníků v termínech stanovených shromážděním na účet společenství vlastníků, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce. Nerozhodne-li shromáždění jinak je tato měsíční zálohová částka splatná do konce každého příslušného kalendářního měsíce a v případě prodlení je i soudně vymahatelná.

13. 6 Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí statutární orgán jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 (čtyř) kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 (sedmi) kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Přeplatek vyúčtování služeb se s jednotlivými členy Společenství vlastníků vypořádává, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

13. 7 Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá statutární orgán ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství vlastníků a s návrhem na

schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

13. 8 Schválení druhu služeb je určeno přímo v těchto stanovách, a to:
A) Teplo
B) Teplá užitková voda
C) Voda
D) Úklid
E) Výtah
F) Elektřina
G) Odpad
H) Pojistka
I) Správa a další související služby
J) Fond oprav
K) Zeleň + Zimní služba
L) Obsluha a údržba elektrické požární signalizace
Toto může případně doplnit svým usnesením shromáždění.

Čl. XIV.
Zánik společenství

14. 1 Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech uvedených v zákoně.

Toto nové znění stanov bylo přijato v Praze dne…….

Příloha č. 1: Pravidla pro instalaci a provoz klimatizačních jednotek v domě