

POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK domu Jablonecká 698-711, Praha 9 - Prosek

Společenství vlastníků jednotek domu Jablonecká 698-711, Prosek
zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl S, vložka 12823, IČO: 725 46 069
prostřednictvím Výboru SVJ
svolává

podle § 1207/1 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník
Shromáždění vlastníků jednotek domu Jablonecká 698-711, Praha 9 - Prosek,
 které se koná v pondělí 25. listopadu 2019 od 17.00 hodin v KD Ládví
Burešova 1661/2, 182 00 Praha 8

Program:

0. Registrace účastníků Shromáždění od 17.00 hodin
1. **Zahájení Shromáždění v 18.00 hod.**, vyhlášení programu Shromáždění
2. Schválení výsledků hospodaření SVJ za rok 2017 a návrh hospodaření na rok 2019
3. Volba členů kontrolního orgánu SVJ
4. Volba náhradníků do Výboru SVJ
5. Zpráva o činnosti Výboru za rok 2019
6. Plán oprav 2020 (je součástí zprávy o činnosti Výboru)
7. Schválení návrhu na zvýšení příspěvků dlouhodobých záloh o 5Kč/m²
8. Schválení výsledků hospodaření SVJ za rok 2018 a návrh hospodaření na rok 2020
9. Schválení povinnosti Výboru předkládat k pozvánce na shromáždění přehled čerpání záloh na správu domu a dlouhodobých záloh za běžný rok
10. Schválení realizace okapových žlabů a svodů
11. Schválení realizace výměny svislých rozvodů TUV a SV
12. Schválení Stanov předložených Výborem SVJ (verze 2019)
13. Schválení změn ve stanovách z roku **2013** (pokud nebude schválen bod 12)
14. Schválení Domovního řádu a provozního řádu
15. Schválení snížení odměn členům Výboru o polovinu na dobu 6 měsíců
16. Zpráva o celkových nákladech na opravu střechy za období 2017, 2018 a 2019
17. Diskuse

Body programu č. 9, č. 13, č. 15, č. 16 byly zařazeny na návrh paní Marcely Zábranské.
K bodu č. 13 přísluší přílohy č. 12 a č. 13

Registrace: Registrace vlastníků bytových jednotek na Shromáždění bude zahájena v **17.00 hodin**, vzhledem k velkému počtu vlastníků **Vás žádáme o včasný příchod, tj. v 17.00 hodin**. V případě osobní účasti se vlastník při registraci prokáže **dokladem totožnosti (občanský průkaz, pas)**, právnická osoba se prokáže výpisem z obchodního rejstříku a dokladem totožnosti statutárního zástupce či zástupců.

Zastupování při společném jmění manželů a spoluvlastnictví: U bytových jednotek vlastněných ve společném jmění manželů či spoluvlastnictví musí spoluvlastníci zmocnit společného zástupce k výkonu jejich práv vůči SVJ, tj. i účasti na shromáždění (zástupcem může samozřejmě být jeden ze spoluvlastníků). Jinými slovy, buď musí dorazit všichni spoluvlastníci jednotky (či manželé mající jednotku ve společném jmění manželů) nebo musí všichni sepsat plnou moc pro jednoho zástupce. Můžete použít vzor, který Vám byl doručen s pozvánkou.

Plná moc nemusí být úředně ověřená. Pověřit můžete i členy výboru, pokud chcete hlasovat jinak než ANO, uveďte na zadní stranu plné moci, jak chcete hlasovat.

Návrhy na hlasování: Pokud budete chtít nechat na Shromáždění hlasovat o Vašem návrhu, přineste si jej s sebou v písemné podobě. Přednost mají návrhy od vlastníků, které byly dodány ještě před uzávěrkou této pozvánky.

Upozorňujeme, že pokud počet vlastníků, kteří se dostaví na Shromáždění, nebude představovat více než 50% vlastnických podílů, nebude Shromáždění usnášeníschopné. Proto žádáme vlastníky, aby se Shromáždění zúčastnili nebo zplnomocnili svého zástupce, který bude vlastníka na Shromáždění plnohodnotně zastupovat přiloženou plnou mocí. Vynaložené náklady na konání Shromáždění hradí všichni vlastníci ze svých záloh (celková cena se pohybuje kolem 50 000 Kč), ať se Shromáždění zúčastní či nikoliv. Pokud nebudeme usnášeníschopní, další Shromáždění by se muselo konat do 6 měsíců (opět za 50 000 Kč).

Přílohy pozvánky:

1. *Formulář plné moci (1 list)*
2. *Formulář aktualizace osobních údajů (1 list)*
3. *Návrh usnesení (1 listy oboustranně)*
4. *Zpráva Výboru za rok 2019 (1 list)*
5. *Výsledek hospodaření SVJ za rok 2017 (1 list oboustranně)*
6. *Výsledek hospodaření SVJ za rok 2018 (1 list oboustranně)*
7. *Návrh hospodaření na rok 2019 + Návrh hospodaření na rok 2020 (1 list oboustranně)*
8. *Zpráva o celkových nákladech na opravu střechy (1 list)*
9. *Návrh „Domovní a provozní řád“ (3 listy oboustranně)*
10. *Návrh Výboru „Stanovy SVJ“ (7 listů oboustranně)*
11. *Text návrhu stanov z roku 2013 se změnami neschválenými v roce 2017 + novými změnami roku 2019 (4 listy oboustranně)*
12. *Návrh změn ve Stanovách z roku 2013 (2 list oboustr.)*

V Praze, 1. listopadu 2019

Rumpík Tomáš
Předseda Výboru



Virva Miroslav
Místopředseda Výboru



PLNÁ MOC

Zmocnitel – vlastník (spoluvlastník) bytové jednotky:

Jméno a příjmení / Název právnické osoby:

Datum narození / IČO:

Ulice a č.p.:

Bytem / Sídlo

Město a PSČ:

uděluje tímto

Zmocněnci:

Jméno a příjmení / Název právnické osoby:

Datum narození / IČO:

Ulice a č.p.:

Bytem / Sídlo

Město a PSČ:

plnou moc, v jejímž rámci je zmocněnec oprávněn jednat jménem zmocnitele na

**Shromáždění vlastníků jednotek domu Jablonecká 698-711, Praha 9 - Prosek,
konaném v pondělí 25. listopadu 2019 od 17.00 hodin v KD Ládví.**

Zmocněnec je v rámci této plné moci oprávněn jménem Zmocnitele zejména vyjadřovat se ke všem projednávaným bodům a za Zmocnitele hlasovat o všech usneseních.

V	dne
podpis zmocnitele	
V	dne
plnou moc v plném rozsahu přijímám	
podpis zmocněnce	

Všechny údaje musí být vyplněné, čitelné a vše musí být řádně podepsané.

AKTUALIZACE ÚDAJŮ V ČLENSKÉ EVIDENCI SVJ

Níže uvedenou tabulku prosím vyplňte platnými údaji a opatřete svým podpisem.

Poté doručte některým z následujících způsobů:

- zasláním na adresu Výbor SVJ Jablonecká 698-711, Jablonecká 704/22, 190 00 Praha 9
- vhozením do schránky SVJ na adrese Jablonecká 704/22, 190 00 Praha 9 zasláním ve formátu pdf na adresu vybor.jablonecka@seznam.cz
nejpozději do 30. listopadu 2019

	Vlastník	Spoluvlastník nebo nájemník *
Jméno a příjmení		
Vchod / číslo bytu		
Trvalé bydliště		
Doručovací adresa		
Telefonní číslo		
E-mail		
Datum a podpis		

*) nehodící se škrtněte

Návrh usnesení Shromáždění 2019 Společenství vlastníků jednotek domu Jablonecká 698-711, Prosek

ad bod 2 programu) Schválení výsledků hospodaření SVJ za rok 2017 a návrh hospodaření na rok 2019

USNESENÍ č. 1: Shromáždění schvaluje / neschvaluje výsledky hospodaření za rok 2017 předložené Výborem SVJ v roce 2018 a neschválené pro usnášení neschopnost shromáždění.

USNESENÍ č. 2: Shromáždění schvaluje / neschvaluje návrh hospodaření na rok 2019 předložený Výborem SVJ v roce 2018 a neschválený pro usnášení neschopnost shromáždění.

ad bod 5 programu) Zpráva o činnosti Výboru za rok 2019

USNESENÍ č. 3: Shromáždění bere na vědomí zprávu o činnosti Výboru za rok 2019.

ad bod 7 programu) Schválení návrhu na zvýšení příspěvků dlouhodobých záloh o 5Kč/m²

USNESENÍ č. 4: Shromáždění schvaluje / neschvaluje zvýšení příspěvků dlouhodobých záloh o 5 Kč/m² od 1. 1. 2020.

Odůvodnění:

Přestože bylo provedeno několik významných investičních akcí (nové rozvody elektro ve společných prostorách, výměna plynového potrubí a odpadní kanalizace, oprava střechy včetně vzduchotechniky) je nezpochybnitelné, že v dohledné době bude nutno do objektu nadále investovat. Objekt stárne, což se projevuje nárůstem oprav na stoupačkách SV a TUV, u 11 let starých výtahů narůstá počet servisních zásahů způsobených jejich opotřebením. Dům je velmi špatně zateplen (v průkazu energetické náročnosti je budova v kategorii E - nevhodná budova, vytápění v kategorii D - méně úsporná). Dalším z podstatných faktorů je sledovaný vývoj cen, kdy v průběhu posledních let se mnohonásobně zvýšila a i nadále zvyšuje jak cena práce, tak i ceny technologií a materiálů. Přitom však příspěvky dlouhodobých záloh zůstaly od roku **2011** beze změny. Návrh reaguje na uvedené skutečnosti se záměrem zajistit pro potřeby SVJ dostatečný objem finančních prostředků, tak aby bylo možné zrealizovat všechny budoucí plánované akce i případně operativně nastalé situace bez nutnosti půjček ze strany bankovního sektoru. Tato úprava by znamenala roční navýšení příjmů do „fondek oprav“ SVJ o 1.542.370 Kč.

ad bod 8 programu) Schválení výsledků hospodaření SVJ za rok 2018 a návrh hospodaření na rok 2020

USNESENÍ č. 5: Shromáždění schvaluje / neschvaluje výsledky hospodaření za rok 2018 předložené Výborem SVJ.

USNESENÍ č. 6: Shromáždění schvaluje / neschvaluje návrh hospodaření na rok 2020 předložený Výborem SVJ.

ad bod 9 programu) Schválení povinnosti Výboru předkládat k pozvánce na shromáždění přehled čerpání záloh na správu domu a dlouhodobých záloh i za běžný rok

USNESENÍ č. 7: Shromáždění schvaluje / neschvaluje povinnost Výboru předkládat k pozvánce na shromáždění přehled čerpání záloh na správu domu a dlouhodobých záloh i za běžný rok.

ad bod 10 programu) Schválení realizace okapových žlabů a svodů

USNESENÍ č. 8: Shromáždění schvaluje/neschvaluje realizaci okapových žlabů a svodů.

Odůvodnění:

Po rekonstrukci střešního pláště se změnila podmínky pro odtok srážkových vod ze stříšek nad lodžii v 10. patrech. Tento stav byl zlepšen dodatečnou montáží rozháněk z tzv. omega profilů. I přesto dochází za určitých podmínek ke stékání této vody na zábradlí lodžii.

Jak uvádí znalecký posudek, příčinou je předsunutí zábradlí lodžii o cca 15 cm z půdorysu střechy. Řešením dle znaleckého posudku je instalace podokapných žlabů, ale ani to nevyřeší spád srážkových vod na lodžie vlivem větru, který žene déšť směrem k budově.

Předpokládaná cena okapových žlabů a svodů je na základě projektu a rozpočtu 876 000 Kč nebo 1 702 000 Kč v závislosti na použitém typu přístupové techniky

Schválením každý vlastník bude respektovat požadavky Výboru potřebné pro zajištění přístupu do bytu (resp. na lodžii) v rámci zajištění součinnosti pro firmy provádějící opravu.

ad bod 11 programu) Schválení realizace výměny svislých rozvodů TUV a SUV

USNESENÍ č. 9: Shromáždění schvaluje / neschvaluje realizaci výměny svislých rozvodů TUV a SUV

Odůvodnění:

V průběhu roku 2018 se projevily zvýšený výskyt havárií na svislých rozvodech TUV a SUV. Výsledky posudku, který Výbor zadal, zmiňují praskání trubek teplé vody z důvodu jejich mechanického a tepelného namáhání, nevhodného kotvení a dle dnešních norem celkově nevhodného provedení. Zmiňuje také, že současné rozvody mohou sloužit i dalších 10 let, havárie na nich však budou stále častější, což potvrdil i vývoj v roce 2019. Výměna SUV nutná není, avšak kvůli potřebě kotvení trubek TUV i SUV do společných prvků je doporučena.

Vypsání VŘ se zúčastnilo 5 firem, dvě z nich podaly kompletní nabídku včetně referencí. Díky ceně, podmínkám provedení a dobré zkušenosti z minulých realizací Výbor vybral a ke schválení navrhuje firmu Aquaplumb s.r.o., s nabídnutou cenou 4 155 000 Kč.

Realizace bude proveditelná bez odstraňování stěny jádra za předpokladu, že vlastníci ponechali přístup ke stoupačkám alespoň v takovém rozměru, jaký zůstal po výměně kanalizace a svislého rozvodu plynu. V bytech, kde vlastník provedl stavební úpravy znemožňující takový přístup do šachty, bude cena za bourací a opětovné zednické práce připočtena vlastníkově dotčené jednotky v konečném vyúčtování nákladů za rok 2020. Také náklady na obnovu obkladů Společenství nehradí a jsou plně v režii vlastníků.

Výměna stoupaček v jedné šachtě musí být provedena ve stejný den.

Schválením každý vlastník bude respektovat požadavky Výboru potřebné pro zajištění přístupu do bytu v rámci zajištění součinnosti pro firmy provádějící opravu.

ad bod 12 programu) Schválení Stanov předložených Výborem SVJ (verze 2019)

USNESENÍ č. 10: Shromáždění schvaluje / neschvaluje Stanovy předložené Výborem SVJ (verze 2019)

ad bod 13 programu) Schválení změn ve stanovách platných od roku 2013

USNESENÍ č. 11: Shromáždění schvaluje / neschvaluje změny stanov roku 2013 ve verzi 2017 a 2019.

Vysvětlení:

Tento bod programu je navržen p. Zábranskou a to i přesto, že z jejích 66 připomínek ke stanovám Výboru 2019 byla většina (55) akceptována a zapracována. Výbor tento návrh obdržel následně a to až 21. 10. 2019. Text navrhovaných změn je jednou z příloh k pozvánce.

ad bod 14 programu) Schválení Domovního a provozního řádu

USNESENÍ č. 12: Shromáždění schvaluje / neschvaluje Domovní a provozní řád.

ad bod 15 programu) Snížení odměn členům Výboru

USNESENÍ č. 13: Shromáždění schvaluje / neschvaluje snížení odměn členům Výboru o polovinu na dobu 6 měsíců od prosince 2019.

Vysvětlení:

Tento bod programu je navržen p. Zábranskou, která uvádí tyto důvody:

- Enormní a neschválené překročení ceny opravy střechy v letech 2017-2019
- Zatajení skutečné výše překročení výdajů na opravu střechy ke dni konání shromáždění 2018 a vyčerpání rezervy fondu oprav
- Vložení neschválených stanov Výboru 2017 do obchodního rejstříku, tedy z podvodu na rejstříkovém soudu i na vlastnicích

ad bod 16 programu) Zpráva o celkových nákladech na opravu střechy

USNESENÍ č. 14: Shromáždění bere na vědomí zprávu o celkových nákladech na opravu střechy za období 2017, 2018 a 2019.

Zpráva o činnosti výboru za rok 2019

1. Obsazení Výboru a Kontrolní komise

Výbor v tomto roce pracoval v kompletním složení. Neobsazená je kontrolní komise.

2. Zajištění vypracování projektu okapů pro odvod vody ze stříšek nad balkony v 10. patře

Do poptávkového řízení na vypracování projektu se přihlásila pouze jedna firma. Rozpočet vypracovaný na základě projektu předpokládá předběžnou investici 876 000 Kč nebo 1 702 000 Kč v závislosti na použitém typu přístupové techniky. O schválení realizace bude hlasováno na Shromáždění 2019.

3. Havarijní opravy ležaté kanalizace v technickém podlaží

Byly provedeny kamerové prohlídky ležaté kanalizace ve všech vchodech za 55 721 Kč s DPH. Ve vchodech 700, 702, 703, 706, 707, 709 byla kanalizace v havarijním stavu a hrozil únik splašků do technického podlaží. Následná sanace by představovala vysoké náklady, proto byly v těchto vchodech provedeny opravy. Celková cena havarijních oprav byla 503 292 Kč s DPH.

4. Výbor zajistil všechny zákonem stanovené revize a prohlídky

- odborné zkoušky výtahů,
- revize el. rozvodů v nebytových prostorech vchod 710–698, které budou provedeny do konce roku, Revize je zdarma dle smlouvy o dílo, SVJ platí pouze poplatek za součinnost PRE při revizi. (revize v 711 byla provedena v roce 2018).
- revize venkovních rozvodů plynu,
- požární prohlídky.

5. Vymáhání dluhů

K 30. 9. 2019 dlužníci na nájmu dlužili SVJ 264 604,82 Kč. **Seznam dlužníků je k nahlédnutí v kanceláři společenství.**

6. Požární bezpečnost na chodbách

Většina vlastníků začala k požární bezpečnosti v domě přistupovat zodpovědně a již neblokující únikové cesty různými předměty. Někteří jednotlivci však museli být přesto vyzváni k odstranění předmětů z trasy požárních únikových cest. Na tyto opakované výzvy reagovali kladně, a proto v roce 2019 nemuselo dojít k nucenému odklizení těchto předmětů.

7. Připravované opravy a investice v následujícím období

- **Oprava stoupaček SV a TUV**
Z důvodů aktuálního stavu rozvodů teplé a studené vody vznikají škody jak na majetku SVJ, tak hlavně na majetku vlastníků. K 7. 10. 2019 bylo vynaloženo na havarijní opravy TUV v bytech vlastníků 138 578 Kč. V ostatních případech bylo vynaloženo 121 923 Kč, jednalo se o havárie kanalizace (ucpané odpady), opravy stoupaček TUV v technickém podlaží a opravy rozvodů vytápění. Do výběrového řízení se přihlásilo 5 firem, které předložily cenové nabídky v rozmezí 4 024 090 Kč až 4 966 954 Kč včetně DPH.
- **Realizace okapů (viz bod 2 Zprávy)** v případě schválení Shromážděním.
- **Opravy výtahů na základě provedené odborné zkoušky.** Tyto investice vyplývají ze zákona, zmiňujeme je zde pro přehlednost.

8. Změna servisní smlouvy na ventilátory

Při kontrole servisních prací na střešních ventilátorech odbornou firmou a po konzultaci s výrobcem nechal výbor odstranit z původní servisní smlouvy položku doplnění maziva, a to bez vlivu na délku záruky. V nové smlouvě o provádění servisu nechal výbor snížit původní roční částku 132 160 Kč s DPH na 63 720 Kč s DPH. Roční úspora za dvě servisní prohlídky tedy činí 68 440 Kč s DPH.

9. Stanovy

Výbor k zajištění zákonné povinnosti, která ukládá SVJ mít stanovy v souladu s platnými právními předpisy, zadal vypracování stanov NK. K tomuto kroku bylo přistoupeno poté, co žádný ze dvou předložených návrhů úpravy stanov (oba návrhy byly připraveny interně) nebyl shromážděním schválen. NK Mgr. Viktora Semanika obdržela jako podklad platné stanovy SVJ i oba dosud zpracované návrhy na úpravu stanov. Finální návrh od NK byl předložen vlastníkům k připomínce. Výbor obdržel připomínky čtyř vlastníků v celkovém počtu 80 připomínek (66 + 10 + 3 + 1). Všechny připomínky byly vyhodnoceny ve spolupráci s NK a dále NK zapracovány do návrhu stanov (většina připomínek byla akceptována).

Zpráva o hospodaření za rok 2017

Stav finančních prostředků k 31.12.2017	
Pokladna	3 937,00 Kč
Bankovní účet – běžný	4 460 100,71 Kč
Celkem finanční prostředky	4 464 037,71 Kč

Přehled čerpání dlouhodobých záloh (fond oprav) za rok 2017	
Počáteční stav	24 126 327,77 Kč
Tvorba	5 552 532,00 Kč
HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK 2017	16 823,16 Kč
<i>Přijaté úroky z běžného účtu ČS po zdanění</i>	<i>1 653,30 Kč</i>
<i>Exekučně vymožené sankční úroky z prodlení po zdanění</i>	<i>15 169,86 Kč</i>
Čerpání celkem	-25 821 851,09 Kč
<i>Drobné práce - elektro</i>	<i>-15 620,00 Kč</i>
<i>Drobné práce - instalatérské</i>	<i>-260 114,00 Kč</i>
<i>Drobné práce - zámečnické, opravy dveří a oken</i>	<i>-127 084,00 Kč</i>
<i>Drobné práce - stavební</i>	<i>-49 200,00 Kč</i>
<i>Drobné opravy a údržba - ostatní</i>	<i>-24 558,00 Kč</i>
<i>Dodávka a montáž LED svítidel</i>	<i>-106 720,00 Kč</i>
<i>Výměna displejů poloh.sign.výtahů 698-711</i>	<i>-53 760,00 Kč</i>
<i>Nátěr panelových křížů 698-711</i>	<i>-71 567,08 Kč</i>
<i>Rekonstrukce střechy vč. sanace strojoven výtahů - 698-711</i>	<i>-14 198 248,77 Kč</i>
<i>Rekonstrukce VZT - 698-711</i>	<i>-7 443 498,86 Kč</i>
<i>Rekonstrukce kanalizace + plyn - 698-702</i>	<i>-3 267 455,00 Kč</i>
<i>Zábor veřejného prostranství (poplatek + projekt + dopr.značení)</i>	<i>-204 025,38 Kč</i>
Konečný stav	3 873 831,84 Kč

Dlouhodobé zálohy – předpoklad tvorby v roce 2018	
Dlouhodobé zálohy – konečný stav k 31.12.2017	3 873 831,84 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy (měsíční přírůstek činí 462.711,00 Kč)	5 552 532,00 Kč
Dlouhodobé zálohy – použitelné prostředky pro rok 2018	9 426 363,84 Kč

Čerpání správy domu a zálohových služeb za rok 2017

Přehled čerpání *správy domu* za rok 2017

popis	předpis	náklad	rozdíl
Vlastní správa domu	1 623 552,00	1 636 206,38	-12 654,38
Účetnictví externí	467 712,00	465 828,00	1 884,00
Externí rozúčtování tepla a vody	188 160,00	175 981,00	12 179,00
Odměny Výboru SVJ	548 352,00	676 102,00	-127 750,00
Odměny KK/revizora SVJ	75 264,00	0,00	75 264,00
Správní režie SVJ	220 416,00	194 670,38	25 745,62
Domovník	123 648,00	123 625,00	23,00
Ostatní správa domu	1 077 468,00	914 745,00	162 723,00
Pojištění domu	190 932,00	120 212,00	70 720,00
Provoz výtahu	379 188,00	313 234,00	65 954,00
Úklid společných prostor	327 840,00	390 970,00	-63 130,00
Ostatní služby	179 508,00	90 329,00	89 179,00
Celkem - bude vyúčtováno vlastníkům	2 701 020,00	2 550 951,38	150 068,62

Přehled čerpání *zálohových plateb* na služby spojené s užíváním bytu za rok 2017

popis	předpis	náklad	rozdíl
Teplo	4 414 739,00	4 104 391,84	310 347,16
TV - ohřev	2 822 491,00	2 671 358,81	151 132,19
TV - vodné,stočné	1 013 069,00	917 200,00	95 869,00
SV	2 220 913,00	1 976 755,37	244 157,63
SV-srážková voda (jen NP)	0,00	430,23	-430,23
Odvoz odpadu	430 932,00	389 664,00	41 268,00
El. energie společných prostor	108 764,00	118 516,97	-9 752,97
El. energie výtahy	163 356,00	157 476,32	5 879,68
Příjmy z pronájmu společných prostor	0,00	-346 014,00	346 014,00
Celkem - bude vyúčtováno vlastníkům	11 174 264,00	9 989 779,54	1 184 484,46

Zpráva o hospodaření za rok 2018

Stav finančních prostředků k 31.12.2018	
Pokladna	6 427,00 Kč
Bankovní účet – běžný	4 141 049,54 Kč
Celkem finanční prostředky	4 147 476,54 Kč

Přehled čerpání dlouhodobých záloh (fond oprav) za rok 2018	
Počáteční stav	3 873 831,84 Kč
Tvorba	5 552 532,00 Kč
HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK 2018	13 929,10 Kč
<i>Přijaté úroky z běžného účtu ČS po zdanění</i>	<i>259,10 Kč</i>
<i>Exekučně vymožené sankční úroky z prodlení po zdanění</i>	<i>7 286,00 Kč</i>
<i>Přijatá pojistná plnění (nejsou předmětem daně)</i>	<i>6 384,00 Kč</i>
Čerpání celkem	-7 935 393,32 Kč
<i>Drobné práce - elektro</i>	<i>-86 791,00 Kč</i>
<i>Drobné práce - instalatérské</i>	<i>-393 437,00 Kč</i>
<i>Drobné práce - zámečnické, opravy dveří a oken</i>	<i>-145 280,00 Kč</i>
<i>Drobné opravy a údržba - ostatní</i>	<i>-69 466,62 Kč</i>
<i>Opravy prasklin v bytech</i>	<i>-590 349,20 Kč</i>
<i>Zednické práce – opravy podlah spol. prostor</i>	<i>-154 400,00 Kč</i>
<i>Měřiče tepla RTN</i>	<i>-793 506,00 Kč</i>
<i>Profily stříšky lodžii</i>	<i>-82 318,50 Kč</i>
<i>Přeplatek za zábor</i>	<i>106 880,00 Kč</i>
<i>Kanalizace + plyn - celkové náklady za SVJ</i>	<i>-5 726 725,00 Kč</i>
Konečný stav	1 504 899,62 Kč

Dlouhodobé zálohy – předpoklad tvorby v roce 2019	
Dlouhodobé zálohy – konečný stav k 31.12.2018	1 504 899,62 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy (měsíční přírůstek činí 462.711 Kč)	5 552 532,00 Kč
Dlouhodobé zálohy – použitelné prostředky pro rok 2019	7 057 431,62 Kč

Čerpání správy domu a zálohových služeb za rok 2018

Přehled čerpání *správy domu* za rok 2018

popis	předpis	náklad	rozdíl
Vlastní správa domu	2 354 688,00	2 030 226,99	324 461,01
Účetnictví externí	467 712,00	465 828,00	1 884,00
Externí rozúčtování tepla a vody	188 160,00	180 930,00	7 230,00
Odměny Výboru SVJ	1 096 704,00	1 093 440,00	3 264,00
Odměny KK/revizora SVJ	258 048,00	0,00	258 048,00
Správní režie SVJ	220 416,00	166 403,99	54 012,01
Domovník	123 648,00	123 625,00	23,00
Ostatní správa domu	1 077 468,00	1 006 368,20	71 099,80
Pojištění domu	190 932,00	120 212,00	70 720,00
Provoz výtahu	379 188,00	376 404,00	2 784,00
Úklid společných prostor	327 840,00	401 470,00	-73 630,00
Ostatní služby	179 508,00	108 282,20	71 225,80
Celkem - bude vyúčtováno vlastníkům	3 432 156,00	3 036 595,19	395 560,81

Přehled čerpání *zálohových plateb* na služby spojené s užíváním bytu za rok 2018

popis	předpis	náklad	rozdíl
Teplo	4 587 357,00	4 140 668,09	446 688,91
TV - ohřev	2 946 887,00	2 783 667,95	163 219,05
TV - vodné,stočné	998 059,00	956 818,00	41 241,00
SV	2 237 325,00	1 949 462,76	287 862,24
SV-srážková voda (jen NP)	0,00	430,24	-430,24
Odvoz odpadu	430 932,00	389 664,00	41 268,00
El. energie společných prostor	120 984,00	210 924,80	-89 940,80
El. energie výtahy	163 356,00	169 097,35	-5 741,35
Příjmy z pronájmu společných prostor	0,00	-346 378,42	346 378,42
Celkem - bude vyúčtováno vlastníkům	11 484 900,00	10 254 354,77	1 230 545,23

Návrh hospodaření na rok 2019

Přehled předpisu příspěvků na dlouhodobé zálohy na opravy a správu domu

popis	předpis	způsob stanovení	změny pro 2019
Dlouhodobé zálohy na opravy	5 552 532,00	dle spoluvlastnického podílu	beze změny
Vlastní správa domu	2 354 688,00		
Účetnictví externí	467 712,00	dle počtu jednotek	beze změny
Externí rozúčtování tepla a vody	188 160,00	dle počtu jednotek	beze změny
Odměny Výboru SVJ	1 096 704,00	dle počtu jednotek	beze změny
Odměny KK/revizora SVJ	258 048,00	dle počtu jednotek	beze změny
Správní režie SVJ	220 416,00	dle počtu jednotek	beze změny
Domovník	123 648,00	dle počtu jednotek	beze změny
Ostatní správa domu	1 166 028,00		
Pojištění domu	190 932,00	dle spoluvlastnického podílu	beze změny
Provoz výtahu	379 188,00	dle spoluvlastnického podílu	beze změny
Úklid společných prostor	416 400,00	dle spoluvlastnického podílu	dle aktuálních smluv
Ostatní správní služby	179 508,00	dle spoluvlastnického podílu	beze změny
Celkem	9 073 248,00		

Přehled předpisů zálohových plateb na služby spojené s užíváním bytu

popis	předpis	způsob stanovení a rozúčtování	změny pro 2019
Teplo - topení	4 588 008,00	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb. + odečtů měřidel	dle vyúčtování roku 2017 s přihlédnutím na nové ceny dodavatelů r.2018+2019
Teplá voda (TV) - ohřev	2 949 072,00	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb. + náměrů poměrových měřidel TUV	
Teplá voda (TV) - vodné a stočné	997 644,00		
Studená voda (SV) - vodné stočné	2 238 660,00	dle náměrů poměrových měřidel SV	
Odvoz odpadu	430 932,00	dle spoluvlastnického podílu	
El.energie spol.prostor	120 984,00	dle spoluvlastnického podílu	
El.energie výtahy	163 356,00	dle spoluvlastnického podílu jen pro byty od 2.NP	
Celkem	11 488 656,00		

Návrh hospodaření na rok 2020

Přehled předpisu příspěvků na dlouhodobé zálohy na opravy a správu domu

popis	předpis	způsob stanovení	změny pro 2020
Dlouhodobé zálohy na opravy - VARIANTA A	5 552 532,00	dle spoluvlastnického podílu	beze změny
Dlouhodobé zálohy na opravy - VARIANTA B	7 094 902,00	dle spoluvlastnického podílu	zvýšení o 5 Kč/m ² (28%), tj. z 18 Kč na 23 Kč. Měsíční nárůst za celé SVJ o 128 530 Kč
Vlastní správa domu	2 351 299,00		
Účetnictví externí	514 483,00	dle počtu jednotek	upraveno dle aktuální smlouvy
Externí rozúčtování tepla a vody	138 000,00	dle počtu jednotek	upraveno dle aktuální smlouvy
Odměny Výboru SVJ	1 096 704,00	dle počtu jednotek	beze změny
Odměny KK/revizora SVJ	258 048,00	dle počtu jednotek	beze změny
Správní režie SVJ	220 416,00	dle počtu jednotek	beze změny
Domovník	123 648,00	dle počtu jednotek	beze změny
Ostatní správa domu	1 099 896,00		
Pojištění domu	124 800,00	dle spoluvlastnického podílu	upraveno dle aktuální smlouvy
Provoz výtahu	379 188,00	dle spoluvlastnického podílu	beze změny
Úklid společných prostor	416 400,00	dle spoluvlastnického podílu	upraveno dle aktuálních smluv
Ostatní správní služby	179 508,00	dle spoluvlastnického podílu	beze změny
Celkem - VARIANTA A	9 003 727,00		
Celkem - VARIANTA B (zvýšené příspěvky do FO)	10 546 097,00		

Přehled předpisů zálohových plateb na služby spojené s užíváním bytu

popis	předpis	způsob stanovení a rozúčtování	změny pro 2020
Teplo - topení	4 588 008,00	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb. + odečtů měřidel	dle vyúčtování roku 2018 s přihlédnutím na nové ceny dodavatelů r.2019+2020
Teplá voda (TV) - ohřev	2 949 072,00	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb. + náměrů poměrových měřidel TUV	
Teplá voda (TV) - vodné a stočné	1 012 019,00		
Studená voda (SV) - vodné stočné	2 238 660,00	dle náměrů poměrových měřidel SV	
Odvoz odpadu	577 212,00	dle spoluvlastnického podílu	
El.energie spol.prostor	241 968,00	dle spoluvlastnického podílu	
El.energie výtahy	171 524,00	dle spoluvlastnického podílu jen pro byty od 2.NP	
Celkem	11 778 463,00		

Předložení Zprávy o celkové rekonstrukci střechy a sanaci strojoven výtahů

- **Dle odsouhlaseného usnesení č.10 schválilo Shromáždění dne 25.1.2017: Realizaci rekonstrukce střešního pláště v roce 2017 až 2018**

Odůvodnění :

K rekonstrukci střešního pláště přistupujeme z důvodu jeho špatného stavu, který byl potvrzen sondáží (2 ks sond do živičné krytiny a 2 ks do foliové krytiny). Na základě výsledků výbor objednal projektové řešení střechy v živičné krytině. Realizační cena 8,212 mil. Kč stanovená firmou ATELIERDEK nemusí být konečná, jedná se o rekonstrukci.

- **Cena díla dle SOD – 9.627.626,35 Kč bez víceprací a méněprací uvedených v dodatcích č.1 + 3 + 4 + 7**
- **Celková cena díla dle SOD vč. dodatků a technického dozoru – 14.198.248,77 Kč**

REKONSTRUKCE STŘECHY DOMU

datum fakturace	fakturační podklad	Text faktury	č. dokladu dle účetnictví	Kč
31.05.2017	SOD	Rekonstrukce střechy + sanace str. výtahů-698-711	FP17114	2 181 378,56
30.06.2017	SOD	Rekonstrukce střechy + sanace str.výtahů-698-711	FP17141	3 422 403,73
31.07.2017	SOD	Rekonstrukce střechy + sanace str.výtahů-698-711	FP17164	1 752 232,90
30.08.2017	SOD	Rekonstrukce střechy + sanace str.výtahů-698-711	FP17171	2 327 418,37
30.09.2017	dodatek SOD č.1 a 3	Rekonstrukce střechy -698-711	FP17202	1 988 947,79
30.09.2017	dodatek SOD č.4	Vyrovnání EPS	FP17202	287 500,00
01.11.2017	dodatek SOD č.1 a 3	Rekonstrukce střechy -698-711	FP17236	1 795 742,63
01.11.2017	dodatek SOD č.4	Vyrovnání EPS	FP17236	160 126,30
01.11.2017	dodatek SOD č.7	Lodžie + vyrovnání	FP17236	72 139,50
08.12.2017	dodatek SOD č.7	Rekonstrukce střechy - nepochozí pl.střechy	FP17260	51 864,99
30.06.2017	Příkazní smlouva	Tech.dozor-rekonstr.střechy+opr.VZT 05/2017	FP17137	15 730,00
30.06.2017	Příkazní smlouva	Tech.dozor-rekonstr.střechy+opr.VZT 06/2017	FP17137	15 730,00
31.08.2017	Příkazní smlouva	Tech.dozor-rekonstr.střechy+opr.VZT 07/2017	FP17179	15 730,00
31.08.2017	Příkazní smlouva	Tech.dozor-rekonstr.střechy+opr.VZT 08/2017	FP17179	15 730,00
30.09.2017	Příkazní smlouva	Tech.dozor-rekonstr.střechy+opr.VZT 09/2017	FP17193	15 730,00
31.10.2017	Příkazní smlouva	Tech.dozor-rekonstr.střechy+opr.VZT 10/2017	FP17232	15 730,00
30.11.2017	Příkazní smlouva	Tech.dozor-rekonstr.střechy+opr.VZT 11/2017	FP17250	15 730,00
30.11.2017	Příkazní smlouva	Techn.dozor-reko. střechy+opr.VZT -vícepráce	FP17251	48 384,00
CELKEM				14 198 248,77

Domovní řád a provozní řád

Společenství vlastníků jednotek domu Jablonecká 698 - 711, Prosek (dále jen „společenství“)

I. Vymezení pojmů

I.1. Tento domovní a provozní řád upravuje technické a organizační otázky spojené s provozem objektu a vymezuje některá pravidla komunikace a vzájemné vztahy výboru a jednotlivých vlastníků, přičemž základní úprava práv a povinností uživatelů bytů a nebytových prostor je v této oblasti stanovena Občanským zákoníkem a Stanovami společenství.

I.2. Používá pojem Statutární orgán – vysvětlen ve stanovách společenství jako výbor společenství.

I.3. Všechny osoby v objektu (vlastníci, nájemníci, dodavatelé, návštěvníci a ostatní osoby zdržující se v objektu) jsou povinny se řídit pravidly, která upravuje tento provozní řád a dalšími opatřeními, která konkretizují její ustanovení.

I.4. Uživatelé bytů a nebytových prostor odpovídají a nesou odpovědnost i za chování a jednání osob, které se s jejich souhlasem a vědomím zdržují v objektu. Toto ustanovení se vztahuje i na nezletilé.

I.5. Objektem se rozumí bytový dům.

I.6. Dobou klidu se rozumí doba mezi 22.00 hodin večer a 6.00 hodin ráno. Analogicky je obráceně definovaná provozní doba.

I.7. Pracovní doba, tj. doba, kdy je možné provádět rekonstrukce a montáže (bourací práce, vrtání apod.) je v pracovní dny (Po-Pá) od 8.00 hodin do 18.00 hodin a v sobotu od 9.00 hodin do 16.00 hodin. V neděli jsou všechny hlučné práce zakázány. Výjimky povoluje výbor SVJ.

I.8. Kancelářskými prostory se rozumí prostory sídla společenství vlastníků Praha 9 – Prosek, Jablonecká 704/22, PSČ 19000.

II. Popis objektu

II.1. Jednotkou je dle prohlášení vlastníka byt včetně lodžie a komory umístěné mimo byt.

II.2. Společnými částmi domu dle Prohlášení vlastníka budovy jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, venkovní schodiště, chodby, kočárkárny a další místnosti, rozvody tepla a vody, kanalizace, plynu, elektřiny.

II.3. Objekt se skládá z provozních celků:

- 1) technické podlaží
- 2) střecha
- 3) úklidové místnosti a WC
- 4) venkovní schodiště
- 5) chodby
- 6) kočárkárny jednotlivých vchodů
- 7) vlastní užívaný společný prostor vchodů
- 8) nebytové prostory SVJ

Celkem je objekt rozčleněn na čtrnáct částí po vchodech 698- 711.

II.5. Pod objektem se nachází technické podlaží obsluhované pouze proškolenými osobami, se vstupem z každého vchodu.

II.6. Konstrukční parametry jsou:

- 11 nadzemních podlaží (10 pater a přízemí)
- 14 vchodů
- objekt je montovaný panelový, systém T08B

II.7. Objekt je vytápěn třemi centrálními výměňikovými stanicemi v technickém podlaží. Majitelem výměňikových systémů je Pražská Teplárenská (PT a.s.). Výměňikové stanice jsou ve vchodech 701, 704 a 708.

II.8. Do objektu jsou zavedeny přímé telefonní linky a datové okruhy operátorů (O2, UPC). Smlouvu s jednotlivými operátory si zajišťují vlastníci individuálně.

II.9. V objektu je 448 bytových jednotek.

III. Stavebně-technická omezení

III.1. Do kanalizačního systému nesmějí být vylévány žádné látky, které svou povahou nesplňují ustanovení kanalizačního řádu, zejména chemické, těkavé, ropné nebo jinak nebezpečné látky.

III.2. Úniková schodiště a požární koridory v objektu nesmí být zataraseny, nesmí na nich být skladovány žádné předměty, přičemž musí být zabezpečena a zachována dostatečná průchodnost únikových cest dle pravidel protipožární ochrany (k požárním hydrantům, hasicím přístrojům, hlavním uzávěrům medií a jiným podobným zařízením musí být vždy zajištěn přístup). Na podlaze těchto únikových cest nesmí být ani krátkodobě skladována žádná překážka (např. květiny, stavební materiál apod.). Při porušení tohoto zákazu, může odstranění odložené věci zajistit výbor na účet vlastníka věci a to i bez předchozího upozornění.

Dveře vedoucí na takovéto koridory nesmí být ve směru úniku uzamčeny. Každý vlastník je odpovědný za zajištění těchto ustanovení ve svých přílehlých prostorách.

III.3. Jakékoliv činnosti vlastníka, které mohou přinést zásah do stavebních, technických nebo jiných prvků objektu budou vlastníci konzultovat s výborem společenství a vykonávat je až po písemném souhlasu. To se týká zejména stavebních úprav v bytové jednotce, výměny oken, zasklení lodžii, instalací klimatizací, popř. jednotek nuceného větrání.

Vlastník jednotky nesmí umísťovat na vnější konstrukce domu, tj. zejména na vnější části balkonů, zábradlí, lodžii, oken, fasádu, střechu apod. jakékoliv zařízení a předměty vč. reklamních cedulí, plachet, vývěsek, přijímačů, vysílačů apod.

Stavební či jiný úřad může stanovit další podmínky potřebné pro instalaci a provoz zařízení umístěných na vnější konstrukci domu.

Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu tak, aby odolaly i za silného větru. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

III.4. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu výboru společenství, toto se vztahuje i na již namontované a vlastníci doloží odsouhlasení k montáži na plášť budovy.

IV. Vstup do objektu

IV.1. Vstup do částí objektu je přes jednotlivé vstupní dveře, které zároveň slouží jako únikové prostory.

IV.2. Do objektu je na hlavních vstupních dveřích nainstalován elektronický vstupní systém, který podpůrně zajišťuje automatické „zamykání“ vstupních dveří.

IV.3. Vstup montážním firmám bude umožněn po souhlasu výboru společenství, a to pouze do prostorů předem specifikovaných.

IV.4. Každý, kdo objektu vstoupí, nebo ho opouští, je povinen kontrolovat uzavření dveří.

V. Pravidla používání prostor, povinnosti uživatelů

V.1. Vlastník odpovídá samostatně za to, že přiměřeným způsobem poučí o všech těchto pravidlech návštěvníky a jiné osoby zdržující se v prostorech pronajatých vlastníky s jeho vědomím. Vlastník dále odpovídá za splnění povinností jemu uložených předpisy o požární ochraně ve svých prostorech samostatně.

V.2. Vlastníci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující i ostatním výkon jejich práv. Toto ustanovení souvisí plně s dobrými mravy.

V.3. Vlastníkům není dovoleno vykonávat činnosti a aktivity v rozporu s účelem užívání prostor, k jakému byly tyto prostory určeny.

V.4. Vlastníci a další osoby jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.

V.5. Povinností vlastníka, který provádí rekonstrukci nebo modernizaci je denně provádět průběžný úklid výtahu a tři patra nahoru a dolů.

V.6. Vlastníci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní vlastníky nadměrným hlukem, kouřem, prachem, plyny, pachy či jinými obdobnými emisemi, které by mohly vnikat do bytu jiného vlastníka (souseda) a podstatně by omezovali jeho obvyklé užívání.

V.7. V případě pronájmu či podnájmu bytu vlastníci zajistí, aby domovním řád byl součástí nájemních smluv, které uzavřou s nájemníky.

V.8. V objektu je zakázáno:

- a) zatarasit únikové komunikace a východy, společné prostory, chodby a jiné prostory výlučně neprónajaty jednotlivým nájemníkům;
- b) skladovat a ukládat ve společných prostorech domu a zejména na chodbách jakékoliv předměty včetně odkládání odpadků (i krátkodobě);
- c) provádět činnosti, které mohou obtěžovat ostatní vlastníky hlukem, zápachem nebo jinými rušivými projevy;
- d) venčení domácích zvířat v okolí domu a přilehlé zeleni;
- e) chovat hospodářské zvířectvo;
- f) ukládat v komorách věci, které by byly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců;
- g) kouření na balkonech a ve všech společných prostorách, tím se myslí i před vstupem do objektu a odhazování nedopalků z balkonu či oken;
- h) užívání otevřeného ohně; mimo vaření na plynovém sporáku nebo varné desce
- i) ukládání a skladování snadno vznětlivých, výbušných, či jinak nebezpečných látek;
- j) rozmísťování reklamních předmětů a letáků;
- k) politická nebo obchodní agitace a prezentace;
- l) prodejní nebo promotion akce (jakékoliv z těchto činností podléhají souhlasu výboru společenství);
- m) zakrývání, poškozování nebo jiná manipulace s čidly, tlačítky, vypínači a jiné;
- n) vyhazování jakýchkoliv věcí z oken;
- o) větrání bytů do vnitřních prostorů domu;
- p) čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorech domu;
- r) ukládání odpadu a smetí mimo určené nádoby;
- s) odkládání nadměrného odpadu (např. koberce, matrace aj.) ve společných prostorech domu nebo v okolí sběrných kontejnerů (nadměrný odpad jsou vlastníci jednotek a uživatelé bytů povinni odvézt do sběrného dvora nebo zlikvidovat jiným legálním k tomu určeným způsobem);
- t) bez povolení výboru přepravovat výtahem stavební materiál nebo stavební odpad vlastníky jednotek a uživateli bytů při rekonstrukci jednotky nebo obdobné činnosti ani používat společné prostory k přípravě stavebních směsí.

V.9. Vlastník nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí. Zvířata nebudou svým chováním ohrožovat své okolí ani působit jakékoli škody osobám ani věcem v domě. Zvířata nesmí své okolí obtěžovat hlukem, pachy, příp. napadáním. Veškeré nečistoty způsobené zvířetem musí jeho majitel neprodleně uklidit na vlastní náklady. Písemný souhlas výboru společenství je třeba v případě držení dvou a více domácích zvířat jednoho druhu. Pokud uživatel hodlá v bytě chovat exotické zvíře, které by mohlo ohrozit život nebo zdraví ostatních obyvatelů, je tuto skutečnost povinen neprodleně oznámit písemně výboru a projednat s ním podmínky pro zajištění bezpečnosti obyvatelů ostatních bytů.

V.10. Zástupci výboru společenství, případně výborem pověřená osoba jsou oprávněni, po předchozím oznámení vlastníkov, vstoupit do bytu či nebytových prostor za účelem provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. V případě havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škodě na majetku, bude byt v nepřítomnosti zpřístupněn policií, hasičským záchranným sborem a následně zapečetěn. O vniknutí bude veden písemný protokol.

V.11. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti vlastníka oznámit výboru místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu. V případě pronájmu bytu musí vlastník ohlásit své kontaktní údaje.

V.12. Nájemce nebytových prostor v objektu (včetně jeho zaměstnanců) bude dodržovat tento provozní řád a ostatní směrnice, které definují pravidla chování a povinnosti nájemců v objektu, zejména ve vztahu k požární ochraně, bezpečnosti práce a další.

V ničem tyto směrnice nebudou nijak omezovat, užívání prostor pronajatých nájemcem nad míru dohodnutou v nájemní smlouvě uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem.

VI. Domovní značení

VI.1. Ve společných prostorách objektu včetně fasád, oken a dveří je zakázáno vylepování plakátů, štítků, vývěsek a jiných materiálů s výjimkou ploch k tomu určených.

VI.2. Ve vstupní chodbě má každý vlastník poštovní schránku, kterou má označenou číslem bytu a jmenovkou.

VII. Chování osob v případě požáru, evakuace nebo jiného nebezpečí

VII.1. Jakýkoliv zpozorovaný požár jsou osoby v objektu povinny ohlásit. V případě vyhlášení požáru se ozvou požární sirény, nebo bude vyhlášen poplach hlasitým voláním „HOŘÍ“ a všechny osoby opustí objekt nejbližšími únikovými cestami. Během požáru je zakázáno používat výtah, povoleno je pouze pro osoby se sníženými pohybovými schopnostmi. Unikající osoby se shromažďují v prostoru určeném jako shromaždiště při evakuaci, tj. min. 50 m od objektu.

VII.2. V případě požáru se všechny osoby v objektu řídí pokyny vedoucího evakuace, tj. vedoucího zásahu (velitele zásahu Policie ČR nebo hasičů).

VII.3. Zneužití protipožárního zařízení bude mít za následek plnou odpovědnost dané osoby za škody vzniklé takovým zneužitím.

VII.4. Evakuace objektu může být vyhlášena i v případě jiného nebezpečí, živelné pohromy, technické poruchy velkého rozsahu atd. O vyhlášení evakuace v tomto případě rozhodne člen výboru společenství (případně technický správce).

VII.5. Všechny osoby v objektu se po evakuaci soustředí v prostoru shromaždiště a to v prostoru zeleně před objektem v minimální vzdálenosti 50m od fasády objektu.

VII.6. Člen výboru společenství (případně technický správce) sestaví aktuální seznam osob přítomných v prostorách, pokud je to možné, seznam pohřešovaných nebo nepřítomných osob. Na shromaždišti setrvávají osoby až do dalších pokynů výboru společenství, vedoucího evakuace příp. velitele zásahu Policie ČR nebo hasičů.

VII.7. Podrobněji rozvádí požární poplachová směrnice a požární evakuační plán.

VIII. Pravidla pro sběr, separaci a odvoz odpadu

VIII.1. Pro sběr a separaci odpadu komunálního charakteru jsou pro potřebu vlastníků v ulici přistaveny kontejnery na třídění odpadu v rozsahu: papír, sklo, plasty, nápojové kartony, kovový odpad, netříděný odpad.

VIII.2. Každý vlastník je odpovědný za třídění vlastního odpadu do těchto kategorií a jeho uložení do příslušných nádob.

VIII.3. V případě většího předpokládaného množství odpadu, si ho vlastník odveze do sběrného dvora individuálně nebo si jeho odvoz zajistí. Ukládání odpadu v okolí kontejnerů je zakázáno.

IX. Provozní řád střechy

IX.1. Na střechu mají povolen vstup pouze členové výboru společenství. Členové kontrolní komise a výborem pověřené osoby mají vstup na střechu povolen pouze s doprovodem člena výboru.

IX.2. Montáže na střeše může provádět pouze pověřená firma (která má souhlas výboru společenství). V případě porušení tohoto ustanovení, bude úhrada případné vzniklé škody vymáhána po osobě zodpovědné za vpuštění na střechu nebo osobě zodpovědné za škodu. Úhrada škod se vztahuje i na firmu vybranou výborem.

IX.3. Pro vstup na střechu se povede provozní kniha střechy, ve které bude uvedeno jméno osoby vstupující na střechu, datum uskutečnění, prováděná činnost. Provozní kniha bude trvale uložena v kanceláři společenství.

IX.4. Minimálně jednou za 6 měsíců musí být provedena fyzická kontrola střechy obhlídkou. Tato kontrola bude zapsána v provozní knize střechy. Tato kontrola musí být provedena vždy i mimo termín v měsíci březnu a v měsíci září.

IX.5. Kontrola střechy obnáší: vyčištění vpustí, kontrola koroze materiálů, kontrola kvality povrchů, kontrola mechanického poškození, kontrola hromosvodu. Kontrola se provádí vizuální obhlídkou. Výsledné hodnocení kontroly a provedená opatření se zapíší do provozní knihy.

IX.6. Na střeše je nutný zvláštní režim práce, který musí brát v úvahu výškovou polohu pracoviště a opatrnost na konstrukce zde již provedené. Zároveň jsou zde kladeny vyšší nároky na požární bezpečnost.

IX.7. Montáže na střeše je možné provádět pouze pod dozorem člena výboru společenství, nebo výborem pověřené osoby.

X. Provozní řád technického podlaží

X.1. Do technického podlaží mají povolen vstup pouze členové výboru společenství, technický správce a výborem pověřené osoby s doprovodem.

X.2. Montáže v technickém podlaží může provádět pouze pověřená firma se souhlasem výboru společenství, v případě porušení tohoto ustanovení bude úhrada případné vzniklé škody vymáhána po osobě zodpovědné za vpuštění do technického podlaží nebo osobě zodpovědné za škodu. Úhrada škod se vztahuje i na firmu vybranou výborem.

X.3. Pro montáže v technickém podlaží se povede Montážní kniha technického podlaží, do které budou zapsány všechny opravy a montáže na rozvodech elektro, vody, kanalizace a plynu. Tyto zápisy budou provedeny ihned po fyzickém provedení a budou definovány umístěním, rozsahem prací, datem a osobou schvalující tento úkon a provádějícím.

X.5. Vstup do technického podlaží je povolen pouze v doprovodu minimálně jedné osoby, při nedodržení tohoto článku vstupuje osoba do technického podlaží na vlastní nebezpečí.

XI. Přejícná a závěrečná ustanovení

XI.1. Jestliže je některé z ustanovení tohoto provozního řádu v rozporu s obecně závaznými právními předpisy je neplatné a jeho znění nahrazují příslušná ustanovení obecně závazných právních norem.

XI.2. Neplatnost dílčích ustanovení tohoto provozního řádu nemá vliv na platnost ostatních ustanovení této směrnice.

XI.3. Tento domovní a provozní řád nabývá účinnosti dnem 1.1.2020.

V Praze dne 25.11.2019

Společenství vlastníků jednotek domu Jablonecká 698 - 711, Prosek, Praha 9

**STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU
JABLONECKÁ 698-711, PROSEK**

Čl. I

Obecná ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek domu Jablonecká 698-711, Prosek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, která vznikla 1. 11. 2003 (slovy: prvního listopadu roku dva tisíce tři) podle § 9 a násl. zákona o vlastnictví bytů (zákon č. 72/1994 Sb.) pro správu domu č.p. 698-711, Prosek, postaveného na pozemku parcelní číslo 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277 v katastrálním území Prosek, obec Praha, s adresou Jablonecká 698-711, a pro správu tohoto pozemku (dále jen „dům“).
- (2) V domě jsou vymezeny jednotky. Jednotkou se rozumí dle vymezení v oddílu B Prohlášení vlastníka budovy byt včetně lodžie a komory mimo byt (nebytový prostor) jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné (dále jen „jednotka“). Společným je pozemek a stavební konstrukce podstatná pro existenci domu, jeho tvaru i vzhledu a jinak významná pro zachování a užívání jednotek nebo některých jednotek (dále jen „společné části“).
- (3) Společnými částmi domu se rozumí, vymezení dle určení v oddílu C Prohlášení vlastníka budovy z r. 1997 (slovy: jeden tisíc devět set devadesát sedm):
 - a. základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
 - b. střecha,
 - c. hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
 - d. vchody,
 - e. chodby,
 - f. prádelna (bývalá),
 - g. sušárny (bývalé),
 - h. kočárkárny,
 - i. úklidové místnosti (komory) a WC,
 - j. sklepy, sklady,
 - k. rozvod tepla, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace (zvonek, domácí telefon, rozvody telekomunikací, i jsou-li umístěny mimo dům,
 - l. rozvody odsávání a větrání včetně ventilátorů,
 - m. výtahy,
 - n. společné technické zařízení (pračka, ždímačka, mandl, plynový kotel, dřevěné stoly a lavice), (bývalé),
 - o. venkovní schodiště,
 - p. slaboproud.
- (4) Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě. Spoluvlastníci jednotky včetně manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství a sdělí jej písemně statutárnímu orgánu společenství.
- (5) Společenství je při naplňování svého účelu způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Nesmí však podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být společníkem nebo členem podnikatelského subjektu. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- (6) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu. Společenství nesmí zajišťovat dluhy jiných osob.
- (7) Za dluhy společenství ručí jeho členové v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Čl. II

Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství zní: Společenství vlastníků jednotek domu Jablonecká 698-711, Prosek
- (2) Sídlem společenství je: 190 00 Praha 9 – Prosek, Jablonecká 704/22.

Čl. III

Pravidla pro správu domu

- (1) Osobou odpovědnou za správu domu je výlučně společenství. Správu domu a pozemku (dále jen domu) provádí společenství přímo prostřednictvím výboru jako voleného orgánu společenství za dodržení podmínek stanovených pro tento postup zákonem, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- (2) V souvislosti se správou domu může společenství uzavírat smlouvy. Jejich plnění společenství kontroluje a v případě potřeby se domáhá jejich plnění.

(3) Správou domu se rozumí zejména:

- a. zajišťování provozu domu, včetně společných částí technických sítí a zařízení, a to tak, aby společné části domu a technická zařízení byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě,
- b. zajišťování oprav a rekonstrukcí domu včetně havarijní údržby,
- c. zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
- d. zajišťování revizí a oprav technických zařízení, rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody, hromosvodů, vzduchotechniky a výtahů, případně dalších činností,
- e. plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
- f. zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
- g. zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu, popřípadě dalších prostředků, které jsou z rozhodnutí orgánů společenství vybírány,
- h. vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
- i. vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu,
- j. zřízení účtu u banky,
- k. hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem domu,
- l. hospodaření s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na úhradu za služby,
- m. vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí orgánů společenství vybírány,
- n. vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek,
- o. vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby,
- p. vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek,
- q. vedení účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období,
- r. pojištění domu.

(4) Poskytováním služeb se rozumí zejména:

- a. plnění poskytovaná s užíváním bytů a společných částí domu 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 a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
- c. dodávky studené vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
- d. dodávky tepla a teplé užitkové vody od dodavatele tepla pro jednotlivé jednotky,
- e. zajištění odvozu domovního odpadu, provozu výtahů a osvětlení společných prostor, úklidu společných prostor a pozemku,
- f. další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zvláštních právních předpisů.

(5) Společenství zajišťuje dále tyto činnosti spojené se správou domu:

- a. vybírání finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu (dále jen „příspěvky na správu domu“),
- b. vedení evidence plateb členů společenství,
- c. vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a k činnosti společenství,
- d. zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- e. vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
- f. vedení seznamu členů společenství.

(6) Společenství zajišťuje přímo nebo na základě smluv uzavřených s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí (dále jen „služby“), jako jsou dodávky elektriny společných prostor a výtahů, vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

- a. vybírání záloh na úhrady za služby zajišťované společenstvím,
- b. rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
- c. vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami.

Čl. IV

Pravidla pro užívání společných částí

- (1) Pravidla pro užívání společných částí domu a jednotek stanoví shromáždění usnesením, kterým se vydá domovní řád. V domovním řádu se stanoví podrobněji pravidla pro užívání společných částí domu a jednotek.
- (2) Všichni vlastníci jednotek mají právo užívat společné části v míře, která je pro jejich užívání obvyklá. Hlavní zásadou užívání společných částí je, aby ze strany vlastníků jednotek, jakož i dočasných uživatelů bytů, nedocházelo k jejich poškození a při jejich užívání nebyli rušeni nebo omezováni ostatní vlastníci jednotek ve smyslu § 1013 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“).
- (3) Pokud činností vlastníka jednotky nebo osob, které k němu mají vztah (uživatelé bytů, spolubydlíci, návštěvy), dojde k poškození společných částí v míře nepřiměřené místním poměrům v souladu se smyslem ustanovení zmíněných v Čl. IV odst. (2), je vlastník jednotky povinen na svůj náklad zajistit uvedení do původního stavu.

Čl. V

Orgány společenství

- (1) Orgány společenství jsou:
 - a. shromáždění,
 - b. Výbor společenství (dále jen „Výbor“),
 - c. Kontrolní komise (Kontrolní orgán).
- (2) Hlasování orgánů společenství je veřejné, avšak shromáždění může rozhodnout, že hlasování je tajné, je-li to v souladu se smyslem a účelem hlasování (př. volba členů Výboru). Členství v jednom voleném orgánu společenství vylučuje členství v druhém voleném orgánu společenství. Členem voleného orgánu může být pouze vlastník bytové jednotky v domě, který je plně svéprávný, není u něj dána překážka provozování živnosti dle § 8 zákona č. 455/1991 Sb. (živnostenský zákon), nebyl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, na jeho majetek nebyl prohlášen, ani ukončen konkurs, nebo soud nezrušil konkurs, proto, že bylo splněno rozvrhové usnesení, nebo byl návrh na konkurs zamítnut pro nedostatek majetku dostačujícího k úhradě konkursních nákladů. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož osoba blízká je členem voleného orgánu společenství. O každém členovi voleného orgánu je hlasováno jednotlivě. Pokud do Výboru kandiduje více než 5 (slovy: pět) kandidátů, po zvolení 5 (slovy: pěti) členů Výboru se dalších nejvýše 5 (slovy: pět) kandidátů stává náhradníky v pořadí dle počtu obdržených hlasů.
- (3) Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož funkce byla ukončena před skončením funkčního období, dnem ukončení funkce, a funkci vykonává do konce funkčního období původního člena voleného orgánu.
- (4) Členům volených orgánů společenství může být poskytnuta odměna ve výši stanovené shromážděním.
- (5) Člen voleného orgánu je povinen vykonávat svou funkci s péčí řádného hospodáře. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
- (6) Člen voleného orgánu může být ze své funkce odvolán shromážděním. Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným oznámením vůči Výboru, kdy jeho funkce zaniká uplynutím 2 (slovy: dvou) měsíců od data doručení oznámení Výboru, není-li s Výborem dohodnuto jinak.
- (7) Kooptace náhradních členů volených orgánů ve smyslu OZ se nepoužije.

Čl. VI

Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
- (2) Do působnosti shromáždění patří:
 - a. rozhodování o schválení a změně stanov,
 - b. rozhodování o změně prohlášení, kterým byly zřízeny jednotky,
 - c. volba a odvolání členů a náhradníků za členy Výboru a rozhodování o výši jejich odměny,
 - 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 a vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - e. schválení rozpočtu společenství na další období,
 - f. schválení plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí na následující roky,
 - g. schvalování potřebných služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, není-li rozúčtování stanoveno zvláštním právním předpisem,
 - h. rozhodování o:

- i. členství společenství vlastníků v právníké osobě působící v oblasti bydlení,
 - ii. změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - iii. změně podlahové plochy bytu,
 - iv. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - v. změně podílu na společných částech,
 - vi. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - vii. opravě nebo stavební úpravě společné části, není-li určeno těmito stanovami jinak
- i. udělování předchozího souhlasu k:
 - i. nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - ii. nabytí, zcizení nebo zatížení movité věci, jejíž hodnota přesahuje částku 50.000,-Kč (slovy: padesát tisíc korun českých),
 - iii. uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - iv. uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - j. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu, schválení smlouvy s touto osobou, schválení rozsahu činnosti této osoby, schválení změny a vypovězení této smlouvy,
 - k. rozhodování o dalších záležitostech stanovených zákonem, určených stanovami nebo o záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

- (3) Shromáždění si může vyhradit rozhodování případů, které podle zákona náleží do působnosti jiného orgánu společenství dle § 1208 písm. i) občanského zákoníku.
- (4) Shromáždění se schází nejméně jedenkrát za rok a svolává je Výbor. Výbor připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- (5) Shromáždění musí Výbor svolat, požádají-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání vlastníci jednotek, kteří mají více než 1/4 (slovy: jednu čtvrtinu) všech hlasů, nejméně však dva (2) z nich, a to do tří (3) měsíců od doručení této žádosti.
- (6) Nesplní-li Výbor povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění na náklad společenství svolat vlastníci jednotek uvedení v odstavci 5.
- (7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se nejméně 15 (slovy: patnáct) dnů přede dnem konání shromáždění doručí všem členům společenství, a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství (pro každý vchod). K doručení postačí vhození pozvánky do poštovní schránky označené jménem člena společenství. Pokud člen společenství nemá v domě poštovní schránku, bude pozvánka zaslána na adresu uvedenou v seznamu členů společenství, je-li doručovací adresa člena společenství od této adresy odlišná, sdělí člen společenství Výboru svou doručovací adresu, na kterou mu budou pozvánky na schůze shromáždění doručovány. Domovní vývěska musí být umístěna v domě na místě všem přístupném.
- (8) Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
- (9) Jednání shromáždění řídí předseda Výboru nebo člen Výboru, kterého řízením shromáždění Výbor pověřil. V případě, že shromáždění nesvolal předseda Výboru, řídí jednání shromáždění jeden ze svolavatelů.
- (10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. Hlasuje se veřejně. Shromáždění může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů stanovit, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě se současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- (11) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
- (12) Při hlasování má každý vlastník jednotky počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech, je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- (13) K přijetí usnesení je zapotřebí většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
- (14) K přijetí rozhodnutí, o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy, kterým se mění stanovy společenství, mění se způsob rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky, rozhoduje se o plánu modernizace, rekonstrukce, stavebních úprav a oprav společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů nebo se rozhoduje o financování s využitím úvěrových zdrojů a k přijetí rozhodnutí o tom, zda budou uzavřeny smlouvy o zástavním právu k jednotkám, je třeba souhlasu tří čtvrtin (3/4) přítomných hlasů členů společenství.

- (15) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí budovy (nástavba, dostavba nebo snížení domu, všechny zásahy do nosné konstrukce domu) a o sloučení společenství s jiným společenstvím, jeho rozdělení nebo začlenění do jiné právnické osoby a dále 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 potřeba většiny 75 % (slovy: sedmdesát pět procent) vlastníků jednotek.
- (16) Členové Výboru a kontrolního orgánu jsou voleni nadpoloviční většinou přítomných vlastníků. To samé platí pro jejich odvolání.
- (17) Člen společenství může k jednání shromáždění a k hlasování na něm písemnou plnou mocí zmocnit jinou osobu. Pokud se jednání nemůže zúčastnit společný zástupce (Čl. I odst. (3)), nemůže ho bez dalšího zastupovat člen společenství, kterého zastupuje, ale pro zastupování mu musí rovněž udělit plnou moc.
- (18) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník 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.
- (19) 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.
- (20) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat údaje o programu jednání, kdo zasedání svolal, kdo jej zahájil, kdo mu předsedal, jmenovitě kdo z Výboru byl osobně přítomen a jaké osoby kromě členů společenství a jejich zmocněnců byly přítomny, datum vyhotovení zápisu. Zápis musí dále obsahovat údaje prokazující způsobilost shromáždění se usnášet (účast na shromáždění bude vyjádřena procentním součtem a dále budou uvedena čísla jednotek členů společenství, kteří se jednání nezúčastnili a členů společenství, kteří ke svému zastoupení na zasedání a pro hlasování zmocnili jiné osoby), dále stručný popis průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny (výsledky hlasování budou uvedeny nejen v procentuálních součtech, ale budou uvedena čísla jednotek, z nichž bude zřejmé, jak členové společenství hlasovali), námítky členů společenství vlastníků proti rozhodnutí shromáždění, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy (včetně plných mocí) a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům, audio záznamy z jednání a jejich přepis.
- (21) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis bude uveřejněn do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne konání shromáždění na webových stránkách společenství a bude k nahlédnutí v úředních hodinách v kanceláři společenství. Záписы včetně písemných podkladů k jednání shromáždění budou archivovány v kanceláři společenství po dobu trvání společenství.

Čl. VII

Rozhodování mimo shromáždění

- (1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Dále se rozhodování mimo shromáždění připouští v případech, kdy objektivní důvody neumožnily zařadit předmětný bod na jednání shromáždění, a v případech nutnosti či potřeby, která vznikla v období mezi shromážděními (např. závažné technické záležitosti týkající se domu, které nebyly v době konání shromáždění známy a bez projednání jejich opravy či nápravy, by mohlo dojít k újmě společenství vlastníků jednotek). Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě či elektronické formě do 1 (slovy: jednoho) měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech mimo zasedání.
- (2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj, že se vlastník jednotky má vyjádřit do 15 (slovy: patnácti) dnů od doručení návrhu.
- (3) K platnosti hlasování se vyžaduje při písemném vyjádření člena společenství uvedení data, kdy bylo jeho vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem na listině obsahující plné znění návrhu usnesení. V případě elektronického hlasování bude na vlastníkem výslovně uvedenou e-mailovou adresu doručen návrh usnesení. Pro platnost elektronického hlasování se člen společenství vyjádří elektronickou odpovědí ve znění: souhlasím s návrhem usnesení. Pokud člen společenství neuvedl svou elektronickou adresu, bude mu návrh usnesení odeslán písemně na vlastníkem výslovně uvedenou e-mailovou adresu.
- (4) Nedoručí-li člen společenství ve stanovené lhůtě své vyjádření Výboru, platí, že s návrhem nesouhlasí. Případně může být souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také písemně na jedné listině či na více neoddělitelně spojených listinách, které obsahují konkrétní označení záležitosti s plným zněním návrhu rozhodnutí, k níž je souhlas vydáván, datum a vlastnoruční podpisy členů společenství

- (5) Předseda Výboru oznámí vlastníkům jednotek písemně nebo v elektronické formě (na adresu výslovně uvedenou vlastníkem jednotky) 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 vlastníků ten, kdo usnesení navrhl. Většina hlasů potřebná pro přijetí návrhu je počítána z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
- (6) Rozhodnutí se při tomto rozhodování přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Ustanovení Čl. VI odst. (14) a (15) platí obdobně.
- (7) Rozhodování mimo Shromáždění není možno použít k volbě členů Výboru a Kontrolní komise, ke schvalování změn stanov a k určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy a schválení smlouvy s touto osobou a jejími změnami.

Čl. VIII

Výbor

- (1) Statutárním orgánem společenství je Výbor společenství vlastníků. Za Výbor navenek jedná předseda Výboru, místopředseda Výboru, nebo pověřený člen Výboru samostatně, pokud je pro právní úkon nutná písemná forma, pak jednají společně předseda Výboru a místopředseda Výboru, případně předseda či místopředseda a další člen Výboru. Členové Výboru se podepisují za společenství tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis a údaj o své funkci. Pokud jsou prováděny platby prostřednictvím elektronického bankovníctví, autorizují tyto příkazy vždy dva (2) členové Výboru.
- (2) Výbor společenství vlastníků je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (3) Plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost.
- (4) Výbor má pět (5) členů, kteří jsou voleni shromážděním. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen Výboru má jeden hlas. Požádá-li o to člen Výboru, musí být do zápisu výslovně uveden nesouhlas s přijatým usnesením a důvody tohoto nesouhlasu. Způsobilý být členem Výboru je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Funkce člena Výboru je vázána na členství ve společenství vlastníků jednotek.
- (5) Předsedu volí Výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
- (6) Funkce člena Výboru společenství vlastníků zaniká odvoláním, uplynutím funkčního období nebo úmrtím člena Výboru. Člen Výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Těž může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit Výboru písemně. Jeho funkce končí uplynutím dvou (2) měsíců od doručení prohlášení o odstoupení.
- (7) Funkční období člena Výboru společenství vlastníků činí tři (3) roky, přičemž členové Výboru mohou být voleni opakovaně. V případě, že v průběhu funkčního období nastoupí do Výboru náhradník, jeho funkční období končí jako funkční období člena Výboru, kterého nahradil.
- (8) První zasedání Výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy. Výbor se schází dle potřeby, nejméně však jednou (1) za měsíc. Zasedání Výboru svolává jeho předseda, v době jeho dlouhodobé nepřítomnosti místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání Výboru svolat jeho další dva (2) členové. Zasedání Výboru se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně pět (5) dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
- (9) O průběhu jednání Výboru, pořídí ten, kdo jednání svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námitky členů. „Zápis z jednání Výboru bude vyvěšen / zveřejněn na místech tomu určených do 10 (slovy: deseti) dnů od konání jednání.“
- (10) Výbor zejména:
 - a. zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a dalších činností společenství, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění, „nebo pokud si je shromáždění usnesením nevyhradilo.
 - b. zajišťuje plnění usnesení shromáždění,
 - c. sjednává smlouvy k zajištění oprav, rekonstrukcí a modernizací, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním domu a jednotek a dohlíží na jejich plnění, sjednává pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti, dohody o provedení prací, o nájmu společných částí domu,
 - d. odpovídá za vedení účetnictví a dodržování daňových předpisů, vybírá dodavatele služby, která má zajišťovat účetnictví,
 - e. připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu 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,
- f. předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a rozpočet,
 - g. předkládá k projednání a ke schválení Shromážděním plán oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí na následující roky,
 - h. zajišťuje řádné vedení administrativy společenství a její archivaci,
 - i. sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a výši záloh na úhradu za služby,
 - j. zajišťuje vyúčtování záloh na úhrady za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, záloh na úhradu za služby a za správu, kromě dlouhodobé zálohy na opravy (fond oprav), která se nevypořádává,
 - k. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků vůči třetím osobám a odpovídá za včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - l. za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - m. plní povinnosti ve vztahu k zápisům v rejstříku společenství vlastníků jednotek.
 - n. v působnosti Výboru je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 448.000,- Kč (slovy: čtyři sta čtyřicet osm tisíc korun českých) a celkově nepřesáhnou částku 1.000.000,-Kč (slovy: jeden milion korun českých) za kalendářní rok; tuto částku lze překročit jen v případě havárie k odstranění hrozícího nebezpečí poškození majetku či zdraví uživatelů bytů a nebytových prostor.

Čl. IX

Kontrolní komise

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství. Členy Kontrolní komise volí a odvolává shromáždění. Kontrolní komise má jednoho až tři členy. Předsedu volí Kontrolní komise z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává, pokud je zvolená pouze jeden člen Kontrolní komise, pak současně zastává funkci předsedy. Do Kontrolní komise mohou být zvoleni náhradníci obdobně, jako je tomu u Výboru.
- (2) Kontrolní komise dohlíží, jsou-li záležitosti společenství řádně vedeny a vykonává-li společenství činnost v souladu se stanovami, právními předpisy a přijatými usneseními shromáždění, nesvěří-li jí stanovy další působnost. Zjistí-li Kontrolní komise nedostatky, upozorní na ně Výbor, jakož i další orgány určené stanovami. Kontrolní komise předkládá výsledky kontrolní činnosti na jednání shromáždění.
- (3) Kontrolní komise podává Výboru pravidelně zprávy o své činnosti a o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti, případně předkládá návrhy na opatření vedoucí k odstranění nedostatků či závad, může se účastnit jednání Výboru a podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti. -----
- (4) Funkční období členů Kontrolní komise činí tři (3) roky, přičemž členové Kontrolní komise mohou být voleni opakovaně.
- (5) Členové Kontrolní komise není statutárním orgánem společenství a nejsou jim svěřeny pravomoci vyhrazené tomuto orgánu. Rozsah činnosti Kontrolní komise upravují tyto stanovy.
- (6) Člen Kontrolní komise může být ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členem Kontrolní komise může být pouze osoba, která je členem společenství.
- (7) Pro zánik funkce platí obdobně ustanovení o zániku funkce členů Výboru.

Čl. X

Vznik členství ve společenství

- (1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě. -----
- (2) Společnými členy společenství jsou manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů a spoluvlastníci jednotek. Společní členové společenství jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků.
- (3) Společenství vede seznam svých členů. Členy společenství zapíše společenství do seznamu členů neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu, případně doručovací adresa, společný zástupce (Čl. I odst. (3)) a velikost podílu na společných částech představující počet hlasů při hlasování na shromáždění.

Čl. XI

Práva a povinnosti člena společenství

- (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 i v době před shromážděním nebo v případech, kdy to umožňuje zákon, i soudně.

(3) Člen společenství má zejména tato práva:

- a. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- b. účastnit se jednání shromáždění, podávat návrhy na projednání a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- c. volit a být volen do orgánů společenství,
- d. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty týkající se činnosti společenství,
- e. obdržet v termínu vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků, a to nejpozději do 6 (slovy: šesti) měsíců od skončení zúčtovacího období,
- 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 s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky s výjimkou těch, na které se vztahuje ustanovení zákona na ochranu osobních údajů a na svůj náklad žádat o pořízení kopie nebo zaslání elektronických dokumentů na e-mailovou adresu člena společenství.
- g. právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může člen společenství nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.

(4) Člen společenství má zejména tyto povinnosti:

- a. dodržovat tyto stanov, interní předpisy a směrnice, bezpečnostní a požární předpisy a plnit rozhodnutí orgánů společenství přijatá v souladu se zákonem a těmito stanovami,
- b. platit včas stanovené příspěvky na správu domu ve výši „stanovené usnesením shromážděním,
- c. platit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d. zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství,
- e. úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem shromáždění,
- f. umožnit po předchozím vyzvání instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla, vody a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- g. umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku,
- h. oznámit bez zbytečného odkladu Výboru změny ve vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu nejpozději do 30 (slovy: třiceti) dnů od podání návrhu na vklad změny vlastnického práva do katastru nemovitostí,
- i. oznamovat Výboru všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s užíváním jednotek a domu, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce (pobývajících v jednotce souhrnně nejméně tři [3] měsíce v kalendářním roce), a to nejpozději do 1 (slovy: jednoho) měsíce ode dne, kdy ke změně došlo,
- j. členové společenství v posledních patrech jsou povinni v topné sezoně provádět odvětrání topení, nebo toto odvětrání umožnit,
- k. před zahájením stavebních úprav musí vlastník jednotky o svém záměru informovat Výbor a seznámit jej s rozsahem plánovaných úprav,
- l. vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí a zajistit jejich dodržování osobami, jímž umožnil přístup do domu nebo jednotky,
- m. vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu Výboru změny v počtu osob, které jeho bytovou jednotku užívají, přenechal-li vlastník jednotky jednotku k užívání jiným osobám, tak v takovém případě oznámí počet i jména těchto osob a telefonní a emailové spojení (pro případ řešení havárií).
- n. V případě porušení ustanovení stanov, domovního řádu, dalších interních předpisů a směrnic, bezpečnostních a požárních předpisů Výbor vyzve vlastníka jednotky, aby porušování neprodleně zastavil a pokud je to možné, odstranil důsledky jeho porušování.
- o. V případě, že se jedná o takové porušení domovního řádu, kdy již není možné odstranit jeho důsledky, anebo v případě, že bude domovní řád porušován i po výzvě k zastavení jeho porušování, může Výbor rozhodnout o udělení pokuty v přiměřené výši, maximálně však ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Kromě pokuty bude požadována také náhrada způsobené újmy či škody.
- p. Vlastník, kterému byla udělena pokuta v souladu s porušováním domovního řádu, se může písemně odvolat ke shromáždění do 15 (slovy: patnácti) dní ode dne, kdy se dozvěděl o udělení pokuty. Výbor projedná odvolání na nejbližším shromáždění. Odvolání má odkladný účinek až do dne, kdy shromáždění o výši pokuty případně o jejím zrušení rozhodne. K pozdě podanému odvolání se nepřihlíží.

(5) Výzvu k umožnění přístupu do jednotky nebo do společné části domu sloužící výhradně členu společenství podle odst. (4) písm. f), g) je povinen doručit Výbor nebo jím pověřená realizační firma členovi společenství nejméně 3 (slovy: tři) dny před zamýšleným dnem realizace přístupu.

Čl. XII 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. zánikem společenství,
 - g. stanoví-li tak v jiných případech zákon.

Čl. XIII Tvorba rozpočtu a hospodaření společenství

- (1) Společenství hospodáří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství. Jedná se zejména o příspěvky na správu domu, platby za služby a další finanční prostředky získané při činnosti společenství. Společenství vede účetnictví v rozsahu, který je určen podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v aktuálním znění.
- (2) Příspěvky na správu domu a zálohy na úhradu za služby platí členové společenství v předepsaných částkách a v termínu do každého 15. (slovy: patnáctého) dne příslušného kalendářního měsíce, a to vždy výhradně na účet Společenství.
- (3) Výbor má právo změnit v průběhu roku výši měsíční zálohy na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním jednotky v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná výše měsíční zálohy může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.
- (4) Shromáždění v rozpočtu stanoví, k jakému účelu budou příspěvky používány a v jaké výši a termínech budou placeny.
- (5) Shromáždění v rozpočtu stanoví výši záloh na úhradu za služby a jejich splatnost. Výše záloh na úhrady za služby jednotlivých vlastníků jednotek je stanovena podrobnou metodikou již tvoří přílohu těchto stanov.
- (6) Vyúčtování záloh na úhradu za služby s ohledem na pravidla stanovená shromážděním provádí smluvně zajištěná účetní firma jednou za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok. Poskytovatel služeb je povinen podle zvláštního právního předpisu vyúčtování poskytnout nejpozději do 4 (slovy: čtyř) kalendářních měsíců po skončení zúčtovacího období. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z tohoto vyúčtování vyčíslí poskytovatel služeb a sdělí ho vlastníku jednotky. Splatnost na základě provedeného vyúčtování je do 1 (slovy: jednoho) měsíce po skončení lhůty pro uplatnění reklamace vyúčtování.
- (7) Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě rozhodnutí shromáždění, a to podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
- (8) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu předkládá Výbor společenství ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek se převádí do následujícího roku.
- (9) Na každý kalendářní rok připraví Výbor v součinnosti s účetní firmou návrh rozpočtu společenství, který předloží shromáždění ke schválení nejpozději do 30.11 (slovy: třicátého listopadu) roku, který předchází období, na které je rozpočet sestaven. Při tvorbě rozpočtu Výbor společenství vychází z výsledků hospodaření předchozího roku a zohlední předpokládané výdaje v roce, kterého se rozpočet týká. Podle toho se stanoví výše příspěvků členů na správu domu a záloh na úhradu za služby.
- (10) Výbor či účetní firma po zjištění vzniku dluhu po splatnosti z titulu neuhrazeného nedoplatku z vyúčtování v částce nad 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých), nebo neuhrazených stanovených měsíčních záloh a příspěvků upozorní písemně člena společenství na dluh a vyzve jej k úhradě. V ostatních případech je na uvážení Výboru, zda upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani do měsíce po upozornění Výborem, je oprávněn Výbor zahájit úkony k soudnímu vymožení dlužné částky proti člena společenství vlastníků, kdy veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit člen společenství vlastníků, který dluh způsobil. Uzavření uznání dluhu a splátkového kalendáře je v kompetenci Výboru společenství.

Čl. XIV

Zajišťování některých činností správy domu a pozemku externí osobou

- (1) Společenství může zajišťovat některé činnosti správy domu externí osobou.
- (2) Výbor vybírá a předkládá Shromáždění ke schválení osobu, která má zajišťovat účetnictví, popřípadě i další činnosti správy domu a současně předkládá ke schválení i návrh písemné smlouvy s touto osobou.
- (3) Smlouva musí mít tyto náležitosti: zejména:
 - a. smlouva nesmí omezit účel, pro nějž společenství vzniklo nebo omezit jeho práva a pravomoci a nesmí dojít k přenesení rozhodování a konečné odpovědnosti orgánů společenství,
 - b. smlouva musí obsahovat vymezení vykonávaných činností a vymezení odpovědnosti této osoby za výkon jí svěřených činností a ujednání o ceně,
 - c. smlouva musí zajišťovat právo průběžné kontroly této osoby orgány společenství,
 - d. povinnost předložit výboru jednou ročně před konáním shromáždění zprávu o své činnosti a ostatních podstatných skutečnostech, osoba vedoucí účetnictví navíc o finančním hospodaření společenství a stavu dlouhodobé zálohy,
 - e. povinnost předkládat ke schválení výboru návrhy smluv či změny uzavřených smluv, pokud bude osoba společenstvím zmocněna k jejich přípravě,
 - f. povinnost v souvislosti s ukončením činnosti pro společenství podat závěrečnou zprávu ze své činnosti a navrátit výboru veškeré materiály svěřené ke své činnosti,
 - g. smlouva musí být vypověditelná společenstvím s tříměsíční výpovědní lhůtou bez sankcí.
- (4) Smlouva musí obsahovat i další náležitosti stanovené Shromážděním. Výbor předkládá Shromáždění ke schválení rovněž změnu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti a při jejich změně.
- (5) Osoba není oprávněna hospodařit s majetkem a s finančními prostředky společenství, ani vybírat příspěvky vlastníků na svůj účet.

Čl. XV

Zrušení společenství vlastníků

- (1) Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě podle §§ 1215 – 1216 občanského zákoníku.
- (2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně, nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než 5 (slovy: pět).
- (3) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

Čl. XVI

Použití právních předpisů

- (1) Pro záležitosti, které nejsou v občanském zákoníku upraveny v ustanoveních o společenství vlastníků jednotek, se přiměřeně použijí ustanovení občanského zákoníku pro spolek, s výjimkou ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a o náhradní členské schůzi.
- (2) V době přijetí stanov upravuje otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty zákon č. 67/2013 Sb.
- (3) V době přijetí stanov nařízení vlády č. 366/2013 Sb., jako prováděcí právní předpis k občanskému zákoníku, upravuje: a stanoví podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu.
- (4) Rozúčtování tepla se řídí vyhláškou č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.
- (5) Pokud by byly tyto stanovy v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, platí ustanovení těchto předpisů.

Příloha stanov

Metodika stanovení a rozúčtování měsíčních záloh na jednotlivé položky nákladů správy domu a pozemku a položek záloh na náklady na služby poskytované s užíváním jednotek

Zásady pro stanovení výše měsíčních příspěvků na správu domu a na zálohové služby			
<i>č.</i>	<i>položka</i>	<i>způsob stanovení</i>	<i>upřesnění/použití položky</i>
1	Dlouhodobé zálohy na opravy	dle spoluvlastnického podílu	Veškeré opravy a údržba společných prostor a společného vybavení domu, včetně rekonstrukcí a modernizací, revize technického vybavení domu
Vlastní správa domu			
2	Účetnictví externí	dle počtu jednotek	vedení účetnictví, mzdová agenda, bytová evidence
3	Externí rozúčtování tepla a vody	dle počtu jednotek	poplatky za externí rozúčtování tepla, teplé a studené vody
4	Odměny Výboru SVJ	dle počtu jednotek	odměny členům Výboru vč. zákonných odvodů
5	Odměny KK, SVJ	dle počtu jednotek	odměny KK vč. zákonných odvodů
6	Správní režie SVJ	dle počtu jednotek	vybavení a chod kanceláře, náklady na shromáždění, právní náklady, bankovní poplatky, poštovné apod.
7	Domovník	dle počtu jednotek	-
Ostatní správa domu			
8	Pojištění domu	dle spoluvlastnického podílu	pojištění nemovitosti a odpovědnosti
9	Ostatní správní služby	dle spoluvlastnického podílu	ostatní drobné služby spadající do správy domu, např. deratizace, dezinfekce, úklid okolí domu a kontejnerů (včetně odklízení sněhu a údržby zeleně) apod.
Zálohové služby spojené s užíváním bytové/nebytové jednotky			
10	Teplo - topení	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb.	-
11	Teplá voda (TV) - ohřev	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb.	-
12	Teplá voda (TV) - vodné, stočné	dle náměrů poměrových měřidel TUV	-
13	Studená voda (SV) - vodné a stočné	dle náměrů poměrových měřidel SV	-
14	Provoz výtahu	dle spoluvlastnického podílu	pravidelný servis a běžné drobné opravy
15	Provoz výtahu - el. energie	dle spoluvlastnického podílu	mimo jednotek v 1.NP
16	Odvoz odpadu	dle spoluvlastnického podílu	-
17	El. energie spol. prostory	dle spoluvlastnického podílu	mimo el. energií výtahů
18	Úklid společných prostor	dle spoluvlastnického podílu	-

Zásady pro rozúčtování nákladů na správu domu a na služby poskytované s užíváním jednotek

č.	položka	způsob rozúčtování	upřesnění
1	Teplo - topení	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb. za celé SVJ s dělením 40% základní složky a 60% spotřební složky	rozúčtování od externí spol. - náměry RTN
2	Teplá voda (TV) - ohřev	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb. za celé SVJ	rozúčtování od externí spol.
3	Teplá voda (TV) - vodné, stočné	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb. za celé SVJ	rozúčtování od externí spol. – náměry bytových poměrových měřidel TUV. Rozdíl mezi patními měřidly a součtem poměrových měřidel je vyjádřena v ceně za 1 m ³ vodného a stočného.
4	Studená voda (SV) - vodné a stočné	dle Zákona č. 67/2013 Sb. za jednotlivé vchody	Rozúčtování od externí spol. za jednotlivé vchody - náměry bytových poměrových měřidel SV v poměru k náměrům patních měřidel jednotlivých vchodů. V případě, že dojde ke vzniku rozdílu mezi fakturací od dodavatele media a náměry jednotlivých bytových měřidel daného vchodu, vyššího než 20%, budou náklady nad tuto hranici rozúčtovány mezi vlastníky bytových jednotek dle výše jejich spoluvlastnického podílu.
5	Provoz výtahu	dle spoluvlastnického podílu za celé SVJ	-
6	Provoz výtahu - el. energie	dle spoluvlastnického podílu za jednotlivé vchody	mimo jednotek v 1.NP
7	Odvoz odpadu	dle spoluvlastnického podílu za celé SVJ	-
8	El. energie spol. prostory	dle spoluvlastnického podílu za jednotlivé vchody	mimo el. energii výtahů
9	Úklid společných prostor	dle spoluvlastnického podílu za celé SVJ	-
10	Účetnictví externí	dle počtu jednotek	-
11	Externí rozúčtování tepla a vody	dle počtu jednotek	-
12	Odměny Výboru SVJ	dle počtu jednotek	-
13	Odměny KK a SVJ	dle počtu jednotek	-
14	Správní režie SVJ	dle počtu jednotek	-
15	Domovník	dle počtu jednotek	-
16	Pojištění domu	dle spoluvlastnického podílu	-
17	Ostatní správní služby	dle spoluvlastnického podílu	-
18	Nájemné z pronájmu nebyt. prostor	dle spoluvlastnického podílu	přijaté úhrady nájemného z pronájmu spol. prostor

Z důvodu zaokrouhlení při výpočtu vyúčtování na celé koruny, dojde k rozdílům při porovnání nákladů dle faktur a nákladů rozpočítaných na jednotlivé vlastníky.

V případě, že vlastník (konečný spotřebitel) neumožní přes opakované prokazatelné upozornění odečíst vodoměru SV, nebo jej ovlivní, bude u tohoto vlastníka spotřeba vodného a stočného stanovena stejným způsobem jako u TV - vodné, stočné - tzn. dle Vyhlášky č.269/2015 Sb. Obdobně se bude postupovat v případě obnovení odečtu na instalovaném vodoměru.

Metodika dle odstavce podléhá rozhodnutí společenství vlastníků. Výbor předkládá návrhy na její změny k odsouhlasení na shromáždění vlastníků. Odsouhlasené změny jsou platné vždy až od následujícího zúčtovacího období.

Při změně vlastníka jednotky budou náklady na měřené služby rozúčtovány dle hodnot uvedených v předávacím protokolu. Předávací protokol musí obsahovat výrobní čísla instalovaných poměrových měřidel, jejich stav k datu převzetí jednotky novým vlastníkem a musí být vlastnoručně podepsán jak bývalým vlastníkem (prodávající), tak i novým vlastníkem (kupující). Pokud nebude předávací protokol se stavy poměrových měřidel jednou ze smluvních stran dodán, tak budou naměřené hodnoty rozděleny v souladu s platnými právními předpisy. V případě, že rozdělení spotřeby nebude řešit příslušný právní předpis, dojde k rozdělení v poměru kalendářních dní vlastnictví obou smluvních stran.

Tyto stanovy nabývají platnosti dnem jejich schválení Shromážděním vlastníků dne 25. 11. 2019 s účinností od 1. 1. 2020.

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU JABLONECKÁ 698–711, PROSEK
Květen 2011 ve znění změn říjen 2012, říjen 2013 a listopad 2019

Článek 1
Název a právní forma

1.1 Název právnické osoby je:
Společenství vlastníků jednotek domu Jablonecká 698-711, Prosek

1.2 Právní forma:
Společenství vlastníků jednotek

Článek 2
Sídlo

2.1 Sídlo společenství je:
190 00 Praha 9, Jablonecká 704/22

Článek 3
Vznik společenství

3.1 Společenství vlastníků jednotek (dále jen společenství) je právnickou osobou, která vznikla dne 30.10.2002 na základě zákona č. 72/1994 Sb. (zrušen dnem 1.1.2014), a která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami domu č.p. 698 až 711, včetně pozemku parcel. č. 1264 až 1277, vše na katastrálním území Prosek a listu vlastnictví č. 570 (dále jen „domu“). Prohlášení vlastníka, které vymezuje jednotky a společné části domu, je zpracováno podle výše citovaného zákona.

3.2 Společenství vlastníků je založeno na dobu neurčitou.

Článek 4
Předmět činnosti

4.1 Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy domu a pozemku, v rozsahu stanoveném v zákoně č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník, dále jen „obč. zák.“) v platném znění, (dále jen „správa domu“).

Článek 5
Správa domu a poskytování služeb

5.1 Správou domu se rozumí zejména:

- a) zajišťování provozu domu, včetně společných částí technických sítí a zařízení, a to tak, aby společné části domu a technická zařízení byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě,
- b) zajišťování oprav a rekonstrukcí domu včetně havarijní údržby,
- c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
- d) zajišťování revizí a oprav technických zařízení, rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody, hromosvodů, vzduchotechniky a výtahů, případně dalších činností,
- e) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
- f) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
- g) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu, popřípadě dalších prostředků, které jsou z rozhodnutí orgánů společenství vybírány,
- h) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
- i) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu,
- j) zřízení účtu u banky
- k) hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem domu,
- l) hospodaření s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na úhradu za služby,
- m) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí orgánů společenství vybírány,
- n) vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek,
- o) vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby,
- p) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek,
- r) vedení účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období,
- s) pojištění domu,

5.2 Poskytováním služeb se rozumí:

- a) plnění poskytovaná s užíváním bytů a společných částí domu s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů),
- b) dodávka elektrické energie a vody a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
- c) dodávky studené vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
- d) dodávky tepla a teplé užitkové vody od dodavatele tepla pro jednotlivé jednotky,
- e) zajištění odvozu domovního odpadu, provozu výtahů a osvětlení společných prostor, úklidu společných prostor a pozemku,
- f) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zvláštních právních předpisů.

Článek 6 Orgány společenství

6.1 Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen "shromáždění"),
- b) výbor společenství (dále jen "výbor"),
- c) kontrolní komise

6.2 Členy výboru společenství a kontrolní komise volí a odvolává shromáždění.

- a) členem orgánu může být pouze vlastník bytové jednotky v domě, starší 18 let, který je plně způsobilý k právním úkonům a je bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání,
- b) funkce člena výboru a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné a nesmí jít o osoby blízké (§ 22 obč. zák.),
- c) nebyl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestní čin,
- d) nebyl na jeho majetek prohlášen, ani ukončen konkurs, nebo soud nezrušil konkurs, proto, že bylo splněno rozvrhové usnesení, nebo byl návrh na konkurs zamítnut pro nedostatek majetku dostačujícího k úhradě konkursních nákladů.

6.3 Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru.

6.4 Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho orgánu.

6.5 Členům orgánů může být poskytnuta odměna za výkon funkce; její výši schvaluje shromáždění. V případě, že bude člen orgánu neomluveně nečinný po dobu nejméně tří měsíců, může mu být odměna snížena, nebo odejmuta. O snížení, nebo odnětí odměny rozhoduje orgán, jehož je členem. O tomto rozhodnutí informuje orgán nejbližší shromáždění vlastníků. V případě, že shromáždění vlastníků toto rozhodnutí neschválí, bude odměna vyplacena za celou dobu jejího krácení, nebo odejmuto.

6.6 O průběhu první - ustavující schůze shromáždění, na které jsou voleny orgány společenství a schvalovány stanovy společenství, musí být pořízen notářský zápis, k němuž se přikládají schválené stanovy společenství.

6.7 Člen orgánu může být volen opětovně.

6.8 Člen orgánu může být během funkčního období shromážděním kdykoliv odvolán, a to i bez udání důvodů.

6.9 Člen orgánu může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen orgánu písemně orgánu společenství, jehož je členem. Odstupujícímu členovi zaniká jeho funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení o odstoupení (§ 160 obč. zák.).

6.10 Za člena orgánu, který odstoupil, byl odvolán, nebo v případě úmrtí, nastoupí neprodleně do výkonu funkce náhradník. Kooptace náhradních členů volených orgánů ve smyslu § 246/2 obč. zák. se nepoužije.

6.11 Vztah mezi společenstvím a členem orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními o příkazní smlouvě (§§ 2430 - 2444 obč. zák.).

6.12 Člen voleného orgánu je povinen vykonávat svou funkci s péčí řádného hospodáře. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky (§ 159 odst. 1 obč. zák.).

Článek 7 Shromáždění

7.1 Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.

7.2 Do výlučné pravomoci shromáždění náleží zejména:

- a) rozhodování o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy,
- b) schválení nebo změna stanov,
- c) volba a odvolání členů výboru, kontrolní komise,
- d) volba náhradníků za člena výboru a náhradníků za člena kontrolní komise,
- e) rozhodování o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu, dle článku 11, odst. 11.3,
- f) rozhodování o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků jednotek,
- g) schválení rozpočtu společenství, rozhodování o výši příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí orgánů společenství vybírány (§ 1208 obč. zák.),
- h) stanovení výše odměny členů orgánů,
- i) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky, není-li rozúčtování úhrad za služby stanoveno zvláštním právním předpisem (§ 1208 obč. zák.),
- j) schvalování zprávy o hospodaření a roční účetní závěrky,
- k) rozhodování o realizaci opravy, nebo rekonstrukce domu přesahující rozpočtovou hodnotu 500.000 Kč (§ 1208 obč. zák.),
- l) rozhodování o sloučení společenství s jiným společenstvím, jeho rozdělením, nebo začleněním do jiné právnické osoby,
- m) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti (§ 1208 obč. zák.)
- n) rozhodování v dalších záležitostech stanovených zákonem, určených stanovami a o dalších otázkách, které si shromáždění vlastníků vyhradí.

7.3 Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor. Shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů (§ 1207/1 obč. zák.). Neplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů. Jimi zvolený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění.

7.4 O svolání shromáždění musí být členové společnosti ve smyslu § 1128/2 obč. zák. písemně vyrozuměni, nejméně 30 dní před 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 společnosti s těmito podklady seznámit. Pozvánka se doručuje vhozením do poštovní schránky označené jménem člena společnosti. Pokud člen společnosti nemá v domě poštovní schránku, bude pozvánka zaslána na adresu trvalého bydliště uvedenou v seznamu členů společnosti, v případě uvedení jiné doručovací adresy na tuto doručovací adresu. Na písemnou žádost podepsanou vlastníkem lze pozvánku odeslat na soukromou e-mailovou adresu vlastníka. Za její aktuálnost odpovídá vlastník. Pozvánka se současně vyvěsí na domovních vývěskách a na webových stránkách společnosti. V případech hodných zvláštního zřetele se doručuje prokazatelně.

7.5 Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.

7.6 Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků, pokud stanovy nebo zákon nevyžadují vyšší počet hlasů (§ 1206/2 obč. zák.).

7.7 Není-li shromáždění způsobilé ani po uplynutí 30 minut od počátku jednání stanoveného na pozvánce, svolá výbor nejpozději do šesti měsíců náhradní shromáždění, které musí mít nezměněný pořad jednání. Pokud se ani na druhý pokus nepodaří svolat shromáždění, může Výbor stanovit další termín a program jednání dle svého uvážení s tím, že musí dodržet článek 7 odstavce 7.3.

7.8 Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto hlasování rovnost hlasů nebo nedosáhne-li potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl (§ 1209 obč. zák.).

7.9 Ve věcech odstranění vady a změny prohlášení vlastníka budovy podle odst. 7.2, písm. a) se postupuje podle § 1168 a 1169 obč. zák. K přijetí usnesení shromáždění o schválení nebo o změně stanov podle odst. 7.2, písm. b) a o rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky dle odst. 7.2, písm. i), je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.

7.10 K přijetí rozhodnutí o tom, zda budou uzavřeny smlouvy o zástavním právu k jednotkám, je zapotřebí dvoutřetinové většiny hlasů všech vlastníků (§ 1133 obč. zák.).

7.11 K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí budovy podle bodu 7.2, písm. e) a o sloučení společnosti s jiným společenstvím, jeho rozdělení nebo začlenění do jiné právnické osoby je zapotřebí souhlas všech vlastníků jednotek.

7.12 K přijetí usnesení o plánu modernizace, rekonstrukce, stavebních úprav a oprav společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů, je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků.

7.13 Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- a) datum a místo konání shromáždění, kdo zasedání svolal a jak, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, další zvolené činovníky, datum vyhotovení zápisu, údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, údaje o průběhu jednání (§ 254/2 obč. zák.),
- b) přijatá usnesení,
- c) výsledky hlasování,
- d) námítky členů proti rozhodnutí společnosti, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
- e) zápisy z jednání shromáždění podepisuje předseda výboru, nebo člen, který je pověřen řízením shromáždění a zapisovatel,
- f) zápisy ze shromáždění vlastníků se archivují po celou dobu trvání společnosti vlastníků.

7.14 Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří: pozvánka, listina přítomných, zápis o volbě orgánů (pokud jsou voleny), podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům, audio záznam z jednání a jeho přepis.

7.15 Zápis se zveřejní vyvěšením na kanceláři SVJ a na webových stránkách SVJ, a bude k dispozici včetně příloh v kanceláři výboru nejpozději do 10 dnů po shromáždění.

7.16 Usnesení shromáždění je možno v některých případech nahradit mimo zasedání podpisovou akcí (§§ 1210 - 1214 obč. zák.).

7.16.1 Není-li shromáždění opakovaně usnášeníschopné, může výbor vyhlásit podpisovou akci k přijetí jednotlivých usnesení. Tento způsob rozhodování je možno vyhlásit též k jednotlivým záležitostem, které se vyskytnou v mezidobí každoročních shromáždění. Tento způsob není možno použít k volbě členů orgánů společnosti, ke změně stanov a k určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy a ke schválení smlouvy s touto osobou a jejími změnami.

7.16.2 Návrh musí mít náležitosti a musí být doručen obdobně jako pozvánka na shromáždění, dále musí obsahovat údaj do kdy se má vlastník vyjádřit. Každá listina pro sběr podpisů musí mít v záhlaví celé schvalované jednotlivé usnesení, jméno a příjmení, velikost podílu, číslo vchodu a bytu ve vchodu, vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku a jeho vlastnoruční podpis.

7.16.3 K přijetí usnesení je zapotřebí souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek, v případech dle bodů 7.9 a 7.12 tříčtvrtinové většiny hlasů všech vlastníků jednotek, v případech dle bodu 7.10 dvoutřetinové většiny hlasů všech vlastníků jednotek a v případech dle bodu 7.11 souhlas všech vlastníků jednotek. Výsledek podpisové akce vyhodnotí výbor a výsledek zveřejní obdobně jako zápis ze shromáždění.

Podpisové listiny spolu s podklady archivuje výbor stejně jako zápisy ze shromáždění.

Článek 8 Výbor

8.1 Výbor je statutárním a výkonným orgánem společnosti. Výbor je pětičlenný, k prvnímu ustavení společnosti postačí alespoň tříčlenný. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. (§ 156 obč. zák.)

8.2 Funkční období výboru je tři roky a počíná dnem jeho zvolení. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.

8.3 Výbor zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

8.4 Za výbor jedná navenek předseda výboru, místopředseda, nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou výboru a dalším členem výboru, v nepřítomnosti předsedy místopředsedou a dalším členem výboru. Toto platí i pro bankovní příkazy a pokud jsou prováděny s využitím elektronického bankovníctví, k autorizaci příkazu jsou zapotřebí uvedené dvě osoby.

8.5 Výbor je funkční i v období, kdy není plně obsazen. V případě, že počet členů bude menší než tři, je výbor povinen neprodleně svolat shromáždění za účelem doplnění členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě i důvody tohoto nesouhlasu.

8.6 Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj 3/4 většina hlasů přítomných vlastníků.

8.6.1 Pokud kandidoval a bude zvolen větší počet, než je ve výboru volných míst, rozhodne počet získaných hlasů, nadpočetní se stanou, pokud s tím budou souhlasit, náhradníky za člena výboru.

8.6.2 Kandidát na náhradníka za člena výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj 3/4 většina hlasů přítomných vlastníků. Mandát náhradníka končí společně s funkčním obdobím výboru.

8.6.3 Uvolní-li se místo člena výboru, postoupí na jeho místo ten náhradník, který získal při volbě největší počet hlasů.

8.7 Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však jednou za měsíc. Výbor svolává jeho předseda nebo místopředseda. Zasedání se svolává vhodným způsobem ve lhůtě nejméně 5 dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání (§ 1200 obč. zák.).

8.8 Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat jeho další dva členové.

8.9 Výbor zejména:

- a) jedná a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění usnesením nevyhradilo,
- b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání,
- c) navrhuje výši záloh na úhradu za jednotlivé služby, rozpis plateb oznamuje vlastníkům 30 dnů předem (§ 1208 obč. zák.),
- d) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,
- e) odpovídá za vedení písemností, vedení evidence členství, zápisů ze shromáždění, usnesení apod., a za jejich archivaci,
- f) sjednává pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti, dohody o provedení prací, smlouvy o dodávce služeb, o nájmu společných částí domu, pojištění domu, kontroluje jejich kvalitu, provádí úhradu za provedené dodávky služeb, dohlíží na jejich plnění a včas vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany (§ 10/2 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. dále jen „nař. vl. č. 366/2013 Sb.“),
- g) zajišťuje přípravu a realizaci všech akcí spojených se správou, údržbou a opravami domu,
- h) je oprávněn kontrolovat provádění stavebních úprav, nebo oprav bytu, pro které je vyžadováno stavební povolení,
- i) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami domu a záloh na služby, a jménem společenství včas vymáhá povinnosti uložené členům společenství,
- j) 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,
- k) vyjadřuje se ke všem žádostem vlastníků o stavební úpravy bytů podléhající stavebnímu řízení. Tyto úpravy jsou specifikovány v článku 11, odst. 11.4,
- l) vybírá a předkládá ke schválení shromáždění osobu, která má zajišťovat účetnictví, popřípadě i další části správy domu a současně předkládá i návrh písemné smlouvy s touto osobou; tato smlouva nesmí omezit účel, pro nějž společenství vzniklo nebo omezit jeho práva a pravomoci a nesmí dojít k přenesení rozhodování a konečné odpovědnosti orgánů společenství, musí obsahovat vymezení vykonávaných činností, vymezení odpovědnosti této osoby za výkon jí svěřených činností, musí zajišťovat právo kontroly této osoby orgány společenství, musí být vypověditelná společenstvím s tříměsíční výpovědní lhůtou bez sankcí a musí obsahovat i další náležitosti stanovené shromážděním; ke schválení předkládá rovněž změnu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti a při změně osoby (§ 1208 obč. zák.),
- m) je povinen zajišťovat veškeré úkony spojené se zápisem společenství a jeho změnami do obchodního rejstříku a katastru nemovitostí (§ 1220 obč. zák.),
- n) výbor pro zajištění běžného fungování společenství vlastníků a každodenního provozu domu připravuje a předkládá shromáždění ke schválení vnitřní pravidla podřízená stanovám, kterými jsou zejména domovní řád a směrnice (§ 1200 obč. zák.).

8.10 Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat

- a) datum a místo konání,
- b) přijatá usnesení,
- c) výsledky hlasování členů výboru,
- d) námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
- e) zápisy ze schůzí výboru podepisuje předseda výboru, nebo člen, který schůzi řídí a zapisovatel,
- f) zápisy ze schůzí výboru se archivují po dobu 10 let,
- g) zápis z jednání výboru bude vyvěšen/zveřejněn na místech tomu určených do 10 dnů od konání jednání.

8.11 Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnost se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že jednal s péčí řádného hospodáře. Odpovědnosti se člen výboru též zproští 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.

8.12 Výbor může čerpat z dlouhodobých záloh na opravy (fondu oprav) prostředky na opravy a údržbu až do výše 500 000 Kč na jednotlivou opravu. Tuto částku lze překročit jen v případě havárie k odstranění hrozícího nebezpečí poškození majetku či zdraví uživatelů bytů a nebytových prostor.

Kontrolní komise

9.1 Kontrolní komise plní funkci kontrolního orgánu společenství a ze své činnosti se odpovídá shromáždění, kterému předkládá zprávu o své činnosti za uplynulé období.

9.2 Funkční období kontrolní komise je tři roky a počíná dnem jejího zvolení. První zasedání kontrolní komise svolává její nejstarší člen, který také řídí její zasedání do zvolení předsedy. O způsobu svolávání kontrolní komise platí obdobně odstavce 8.7 a 8.8, platné pro výbor.

9.3 Kontrolní komise je tří členná a volí ze svých členů předsedu. Za kontrolní komisi jedná navenek předseda, případně písemně pověřený člen kontrolní komise.

9.4 Kontrolní komise je funkční i v období, kdy není plně obsazena. Má-li jen jednoho člena je tento předsedou nenaplněné kontrolní komise. Požádá-li o to člen kontrolní komise, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě i důvody tohoto nesouhlasu.

9.5 Člen kontrolní komise je zvolen, hlasuje-li pro něj 3/4 většina hlasů přítomných vlastníků.

9.5.1 Pokud kandidoval a bude zvolen větší počet, než je v kontrolní komisi volných míst, rozhodne počet získaných hlasů, nadpočetní se stanou, pokud s tím budou souhlasit, náhradníky za člena kontrolní komise.

9.5.2 Kandidát na náhradníka za člena kontrolní komise je zvolen, hlasuje-li pro něj 3/4 většina hlasů přítomných vlastníků. Mandát náhradníka končí společně s funkčním obdobím kontrolní komise.

9.5.3 Uvolní-li se místo člena kontrolní komise, postoupí na jeho místo ten náhradník, který získal při volbě největší počet hlasů.

9.6 Kontrolní komise kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s příslušnými právními předpisy a s těmito stanovami a zda jsou záležitosti společenství vedeny řádně (§ 263 obč. zák.). Má právo účastnit se podle potřeby a vlastní úvahy jednání všech orgánů společenství, nahlížet a kontrolovat veškeré doklady společenství a jeho orgánů, provádět kontrolu hospodaření. K této činnosti si podle potřeby a závažnosti může vyžádat součinnost i externího auditora, právníka či jiného odborníka. O tomto vyžádání je povinen předem informovat výbor společenství a předložit předpokládanou výši nákladů.

9.7 Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce. Z jednání kontrolní komise se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- a) datum a místo konání,
- b) přijatá usnesení,
- c) výsledky hlasování členů kontrolní komise,
- d) námitky členů kontrolní komise proti rozhodnutí kontrolní komise, kteří požadují jejich zaprotokolování,
- e) zápisy ze schůzí kontrolní komise podepisuje předseda kontrolní komise, nebo člen, který schůzi řídí a zapisovatel,
- f) zápisy ze schůzí kontrolní komise se archivují po dobu 10 let,
- g) kopii zápisu předá výboru do 10 dnů ode dne konání schůze, zápis z jednání kontrolní komise bude vyvěšen/zveřejněn na místech tomu určených do 10 dnů od konání jednání.

9.8 Kontrolní komise na každém jednání shromáždění předkládá zprávu o své činnosti a návrhy na opatření při zjištěných závadách či nedostatecích v jednání a hospodaření orgánů společenství, nebo v jednání jednotlivých členů společenství, které se dotýká činnosti společenství.

9.9 Kontrolní komise je oprávněna pozastavit rozhodnutí výboru. V takovém případě je povinen výbor svolat shromáždění k projednání pozastaveného rozhodnutí tak, aby se sešlo do 30 dnů ode dne pozastavení.

9.10 Člen kontrolní komise odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnost se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Odpovědnost se člen kontrolní komise zproští, prokáže-li, že jednal s péčí řádného hospodáře. Odpovědnost se člen kontrolní komise též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím kontrolní komise, z jehož plnění vznikla společenství škoda a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápisu o jednání kontrolní komise, která přijala předmětné rozhodnutí.

Článek 10

Vznik členství, evidence členů společenství

10.1 Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotky v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.

10.2 Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Mají jako společní členové postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi hlasovat jako jeden vlastník, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Každý člen společenství má právo na základě plné moci se nechat zastupovat. Plná moc musí být písemná a musí být přesně uvedeno, čeho se plná moc týká. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva, to platí i pro manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění (§ 1185/2 obč. zák.).

10.3 Seznam členů je veden a bez zbytečného odkladu aktualizován v knize členů společenství. Do knihy členů společenství se zapisuje kromě údajů z katastru nemovitostí zejména datum narození a doručovací adresa, popř. jiné kontaktní údaje, u spoluvlastníků jednotky a manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění se uvede společný zástupce.

Článek 11

Práva a povinnosti člena společenství

11.1 Člen společenství má právo zejména:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství a užívat společné části domu způsobem a za podmínek stanovených zákonem, těmito stanovami a domovním řádem,
- b) účastnit se jednání shromáždění, podávat návrhy na projednání a hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění (§ 1200 obč.zák.),
- c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
- 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,
- f) nahlížet do všech dokladů a podkladů týkajících se činnosti společenství s výjimkou těch, na které se vztahuje ustanovení zákona na ochranu osobních údajů č. 101/2000 Sb. a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto dokladů a podkladů, nahlížení lze realizovat v kanceláři SVJ v termínu dohodnutém s výborem, internetovým nahlížením do bankovního účtu, vyžádáním zaslání elektronických dokumentů a scanů v běžných formátech na e-mailovou adresu člena společenství, nahlížením do dokumentů zveřejněných na internetových stránkách SVJ (§ 1200 obč. zák.),
- f) nahlížet do všech dokladů a podkladů týkajících se činnosti společenství s výjimkou těch, na které se vztahuje ustanovení zákona na ochranu osobních údajů č. 101/2000 Sb. a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto dokladů a podkladů, nahlížení lze realizovat v kanceláři SVJ v termínu dohodnutém s výborem, internetovým nahlížením do **transparentního** bankovního účtu, **pokud je zřízen**, vyžádáním zaslání elektronických dokumentů a scanů v běžných formátech na e-mailovou adresu člena společenství, nahlížením do dokumentů zveřejněných na internetových stránkách SVJ (§ 1200 obč. zák.),
- g) být seznámen s řádnou účetní závěrkou při jejím projednávání na shromáždění a s finančním plánem na následující rok,
- h) na základě vyžádání obdržet od výboru jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka nebo nájemce v domě (§ 1178 obč. zák.),

11.2 Člen společenství, je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy, domovní řád a plnit usnesení orgánů společenství,
- b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, zejména požárními a bezpečnostními, a rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení,
- c) neprodleně upozorňovat výbor 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 stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, příspěvky na vlastní správní činnost ve stejné výši na každou jednotku (§ 1180/2 obč. zák. a § 12 nař. vl. č. 366/2013 Sb.),
- e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- f) umožnit po předchozím vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou při provádění oprav a úprav jednotky souvisejících s ostatními jednotkami a domu jako celku na dobu nezbytně nutnou,
- g) umožnit bez zbytečného průtahu přístup do jednotky členům výboru, nebo kontrolní komise v případě, že vlastník svojí činností či nečinností vytváří nebezpečí ohrožení majetku ostatních vlastníků a učinit taková opatření, aby k ohrožení majetku nedošlo, rovněž umožnit přístup tehdy, 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 (§ 1183 obč. zák.),
- h) 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, včetně návštěvníků,
- i) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
- j) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot, dále umožnit provádění všech revizí včetně případných oprav v bytě, které jsou ze zákona povinné,
- k) oznámit výboru nejpozději do 30 dnů ode dne kdy se dozvěděl, nebo mohl dozvědět nabytí vlastnictví jednotky, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, dále oznámit jméno, příjmení a adresu osob, jimž jednotku pronajímá (§ 1177 obč. zák.),
- l) dodržovat bezpečnostní a požární předpisy vyplývající z obecně platných předpisů a domovního řádu,
- m) oznamovat výboru změny v počtu příslušníků své domácnosti bydlí-li v bytě v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i v případě domácnosti nájemce nebo podnájemce u nichž oznámí i jména a adresy, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo (§ 1177/2 obč. zák.),
- n) v případě prodlení v placení záloh a příspěvků podle těchto stanov je vlastník povinen platit úroky z prodlení podle platných právních předpisů, v případě prodlení s nepeněžitým plněním pokutu podle § 13 zák. č. 67/2013 Sb. v platném znění,
- o) vlastník obývací 10. poschodí je povinen umožnit, případně provést během topného období odvodušnění topné soustavy, aby nebylo narušeno vytápění bytů v nižších patrech.

11.3 Úpravy, jimiž se mění podstatně vzhled domu a vnitřní uspořádání domu a zároveň tím i velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství a na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství. Těmito úpravami se rozumí:

- a) nástavba, dostavba nebo snížení domu,
- b) všechny zásahy do nosné konstrukce domu,
- c) změny spojené se změnou velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

11.4 Nepodstatnými úpravami domu se rozumí zejména:

- a) výměna oken při zachování tvaru, velikosti a barvy,
- b) zasklení lodžii,
- c) změny při provádění rekonstrukce rozvodů médií,
- d) změny při provádění rekonstrukcí výtahů.

11.5 Společenství je oprávněno a povinno vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek.

11.6 Zasahuje-li člen společenství do práv ostatních členů společenství takovým způsobem, že podstatně omezuje, nebo znemožňuje jeho výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství, nebo na návrh některého z členů společenství nařídit prodej jednotky ve smyslu § 1184 obč. zák.

11.7 Ostatní práva a povinnosti členů společenství upravuje obč. zák. (zejména §§ 1175 – 1188) a §§ 8, 12 a 13 zák. č. 67/2013 Sb.

Článek 12 Zánik členství ve společenství

12.1 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.

12.2 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.

Článek 13

Tvorba rozpočtu, úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

13.1 Výbor na základě dosavadních nákladů a s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen sestavuje rozpočet na následující kalendářní rok, který předkládá shromáždění ke schválení společně s návrhem rozhodnutí o výši příspěvků od vlastníků jednotek na zálohy na služby a na náklady spojené se správou domu. Rozpočet obsahuje položky: dlouhodobá záloha na opravy (fond oprav), položky nákladů vlastní správy domu, položky nákladů ostatní správy domu a položky zálohových plateb na dodávky služeb pro vlastníky v členění: celková částka, jednotka pro rozpočítání (m², byt), částka na jednotku a použití položky. Podrobný rozpočet a rozhodnutí o výši příspěvků stanoví usnesení, v souladu s obč. zák., zák. č. 67/2013 Sb. a nař. vl. č. 366/2013 Sb. Rozpočet a rozhodnutí o výši příspěvků schválí shromáždění tak, aby vlastníci obdrželi nový předpis plateb 30 dní před začátkem následujícího kalendářního roku. Pokud se to nepodaří, platí starý rozpočet a dosavadní předpis plateb.

13.2 Příspěvky a zálohy podle čl. 11. bodu 11.2, písm. d) a e) platí členové společenství měsíčně a v částkách a termínech stanovených shromážděním, a to na účet společenství.

13.3 O vyúčtování záloh podle čl. 11 bodu 11.2, písm. e) rozhoduje shromáždění jednou ročně.

13.4 Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na opravy, rekonstrukce a modernizace domu se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku. Všechny ostatní položky záloh na správu domu se vypořádají společně se zálohami na služby a způsobem popsaným v čl. 13.5.

13.5 Zálohy na úhradu za služby podle čl. 11. bodu 11.2, písm. e) je výbor povinen jednou ročně vyúčtovat, a to nejpozději do 4 kalendářních měsíců po skončení zúčtovacího období stanoveného zvláštním právním předpisem. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po uplynutí lhůty pro uplatnění reklamací. Reklamační lhůta se stanovuje na 30 kalendářních dnů ode dne předání vyúčtování jednotlivým vlastníkům. Pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii stanovuje vyhláška č. 269/2015 Sb., v platném znění.

13.6 Pro doručení předpisu plateb a doručení vyúčtování vlastníkům se použije přiměřeně ustanovení odst. 7.4 pro doručování pozvánek na shromáždění.

Článek 14

Hospodaření společenství

14.1 Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou domu a zálohově na úhradu za služby a další prostředky získané v rámci činnosti společenství (§ 16 nař. vl. č. 366/2013 Sb.).

14.2 Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

14.3 Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu většiny členů společenství; zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštního právního předpisu.

14.4 V případě rozhodnutí shromáždění vlastníků lze případný zisk z pronájmu části společných prostor v souladu s platnými předpisy převést do fondu oprav.

14.5 Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

14.6 Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné výdělečné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem či členem. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku (§§ 1194 - 1195 obč. zák.).

Článek 15

Zánik společenství

Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě podle §§ 1215 - 1216 obč. zák.

Článek 16

Ustanovení společná a závěrečná

16.1 V případě, že některé ustanovení těchto stanov se, ať už vzhledem k platnému právnímu řádu, nebo vzhledem k jeho změnám, ukáže neplatným, neúčinným nebo sporným anebo některé ustanovení chybí, zůstávají ostatní ustanovení stanov touto skutečností nedotčena. Namísto dotyčného ustanovení nastupuje ustanovení právního předpisu, zejména obč. zák. a zák. č. 67/2013 Sb. (vše ve znění pozdějších předpisů), a to takové, které je svou povahou nejbližší zamýšlenému účelu obvyklý.

16.2 Právní vztahy týkající se společenství neupravené těmito stanovami se řídí podle příslušných ustanovení zákony České republiky v platném znění, především obč. zák. a zák. č. 67/2013 Sb., dále nař. vl. č. 366/2013 Sb. a vyhl. č. 269/2015 Sb.

16.3 Případné spory mezi vlastníky jednotek a členy orgánů společenství budou řešeny především smírem. Nepodaří-li se vyřešit takový spor smírem účastníků, bude k jeho projednání a rozhodnutí příslušný soud, nezvolí-li k tomu jeho účastníci v souladu se zákonem rozhodce.

16.4 Oznámení a podání vlastníků jednotek a členů orgánů společenství, adresovaná společenství, se zasílají na adresu sídla společenství.

16.5 Tyto stanovy nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení shromážděním vlastníků.

16.6 Stanovy v platném znění budou uloženy k dispozici v kanceláři společenství.

Konec stanov

Obsah:	strana
1. Obchodní firma a právní forma	1
2. Sídlo	1
3. Vznik společenství	1
4. Předmět činnosti	1
5. Správa domu a poskytování služeb	1
6. Orgány společenství	2
7. Shromáždění	2
8. Výbor	3
9. Kontrolní komise	4
10. Vznik členství, evidence členů společenství	5
11. Práva a povinnosti člena společenství	5
12. Zánik členství ve společenství	6
13. Tvorba rozpočtu, úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby	7
14. Hospodaření společenství	7
15. Zánik společenství	7
16. Ustanovení společná a závěrečná	7

Historie stanov:

Stanovy 2011 vznikly z původních stanov, schválených shromážděním vlastníků jednotek dne 2.4.2003, do nichž byly zapracovány změny projednané s autory návrhů změn 2.12.2009, a dále byly opraveny a doplněny začátkem roku 2011 o návrhy změn navržené a projednané kandidáty do orgánů SVJ a změny, které vyplynuly z požadavků notáře a poté schváleny 12.5.2011. Další změna byla přijata 3.10.2012. Podle díky nového občanského zákoníku byly stanovy uvedeny do souladu s novou právní úpravou ve dvou etapách, první schválená dne 31.10.2013 a druhá, předložená dne 4.10.2017 schválena nebyla. Z verze 2017 vychází znění navržené v roce 2019, kde došlo k úpravě kvór a několika dalším změnám.

Cílem zpracování Stanov 2017 bylo uvést naše původní Stanovy pouze do souladu s novým obč. zák., bez jakýchkoliv dalších, byť žádoucích změn. Změny vychází z verze Stanov 2017, které všichni vlastníci obdrželi před Shromážděním 2017. Současně navržené Stanovy listopad 2019 zahrnují několik prospěšných změn, jako je zmírnění přísnosti kvora pro volbu členů Výboru (č. 5 a 6) a sjednocení s volbou Kontrolní komise (č. 7 a 8), zmírnění ustanovení o doručování (č. 1) a několik dalších upřesnění pro praktické fungování SVJ. V černobílé verzi je nový text v tučně kurzívě.

Změna 1

Uvolnění regulí o doručování

Původní znění 2017

7.4 O svolání shromáždění musí být členové společenství ve smyslu § 1128/2 obč. zák. písemně prokazatelně vyrozuměni, nejméně 30 dní před 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. Pozvánka se doručuje doporučenou poštou, členům společenství, kteří bydlí v domě předáním proti podpisu, u bezproblémových členů v domě bydlících může výbor rozhodnout doručit vhozením do poštovní schránky za přítomnosti svědka, o čemž se vyhotoví záznam. Na písemnou žádost podepsanou vlastníkem lze pozvánku odeslat na soukromou e-mailovou adresu vlastníka. Za její aktuálnost odpovídá vlastník.

Nové znění:

7.4 O svolání shromáždění musí být členové společenství ve smyslu § 1128/2 obč. zák. písemně vyrozuměni, nejméně 30 dní před 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. Pozvánka se doručuje *vhozením do poštovní schránky označené jménem člena společenství. Pokud člen společenství nemá v domě poštovní schránku, bude pozvánka zaslána na adresu trvalého bydliště uvedenou v seznamu členů společenství, v případě uvedení jiné doručovací adresy na tuto doručovací adresu.* Na písemnou žádost podepsanou vlastníkem lze pozvánku odeslat na soukromou e-mailovou adresu vlastníka. Za její aktuálnost odpovídá vlastník. *Pozvánka se současně vyvěsí na domovních vývěškách a na webových stránkách společenství. V případech hodných zvláštního zřetele se doručuje prokazatelně.*

Změna 2

Doplnění náležitostí zápisu ze Shromáždění

Původní znění 2017

7.14 Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří: pozvánka, listina přítomných, zápis o volbě orgánů (pokud jsou voleny), podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

Nové znění:

7.14 Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří: pozvánka, listina přítomných, zápis o volbě orgánů (pokud jsou voleny), podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům, *audio záznam z jednání a jeho přepis.*

Změna 3

Doplnění ustanovení o zveřejnění zápisu ze Shromáždění

Původní znění 2017

7.15 Zápis se zveřejní ve vývěškách jednotlivých vchodů, a bude k dispozici včetně příloh v kanceláři výboru nejpozději do 10 dnů po shromáždění.

Nové znění:

7.15 Zápis se zveřejní *vyvěšením na kanceláři SVJ a na webových stránkách SVJ*, a bude k dispozici včetně příloh v kanceláři výboru nejpozději do 10 dnů po shromáždění.

Změna 4

Doplnění ustanovení o rozhodování mimo Shromáždění

Původní znění 2017

7.16.1 Není-li shromáždění opakovaně usnášeníschopné, může výbor vyhlásit podpisovou akci k přijetí jednotlivých usnesení. Tento způsob rozhodování je možno vyhlásit též k jednotlivým záležitostem, které se vyskytnou v mezidobí každoročních shromáždění. Tento způsob není možno použít k volbě členů orgánů společenství a ke změně stanov.

Nové znění:

7.16.1 Není-li shromáždění opakovaně usnášeníschopné, může výbor vyhlásit podpisovou akci k přijetí jednotlivých usnesení. Tento způsob rozhodování je možno vyhlásit též k jednotlivým záležitostem, které se vyskytnou v mezidobí každoročních shromáždění. Tento způsob není možno použít k volbě členů orgánů společenství, ke změně stanov *a k určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy a ke schválení smlouvy s touto osobou a jejími změnami.*

Změna 5

Uvolnění velmi přísného ustanovení předchozího zákona

Původní znění 2017

8.6. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků.

Nové znění:

8.6. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj *3/4* většina hlasů *přítomných* vlastníků.

Změna 6

Uvolnění velmi přísného ustanovení předchozího zákona

Původní znění 2017

8.6.2 Kandidát na náhradníka za člena výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků. Mandát náhradníka končí společně s funkčním obdobím výboru.

Nové znění:

8.6.2 Kandidát na náhradníka za člena výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj *3/4* většina hlasů přítomných vlastníků. Mandát náhradníka končí společně s funkčním obdobím výboru.

Změna 7

Sjednocení kvora na Výbor a KK

Původní znění 2017

9.5 Člen kontrolní komise je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků.

Nové znění:

9.5 Člen kontrolní komise je zvolen, hlasuje-li pro něj *3/4* většina hlasů přítomných vlastníků.

Změna 8

Sjednocení kvora na Výbor a KK

Původní znění 2017

9.5.2 Kandidát na náhradníka za člena kontrolní komise je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků. Mandát náhradníka končí společně s funkčním obdobím kontrolní komise.

Nové znění:

9.5.2 Kandidát na náhradníka za člena kontrolní komise je zvolen, hlasuje-li pro něj *3/4* většina hlasů přítomných vlastníků. Mandát náhradníka končí společně s funkčním obdobím kontrolní komise.

Změna 9

Doplnění chybějícího ustanovení o svolávání zasedání Výboru

Původní znění 2017

8.7 Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však jednou za měsíc. Výbor svolává jeho předseda nebo místopředseda.

Nové znění:

8.7 Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však jednou za měsíc. Výbor svolává jeho předseda nebo místopředseda. ***Zasedání se svolává vhodným způsobem ve lhůtě nejméně 5 dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání (§ 1200 obč. zák.).***

Změna 10

Upřesnění o vydání domovního řádu a směrnic

Původní znění 2017

8.9.n) výbor je oprávněn pro zajištění běžného fungování společenství vlastníků a každodenního provozu domu přijímat vnitřní pravidla podřízená stanovám, kterými jsou zejména domovní řád a směrnice (§ 1200 obč. zák.).

Nové znění:

n) výbor pro zajištění běžného fungování společenství vlastníků a každodenního provozu domu ***připravuje a předkládá shromáždění ke schválení*** vnitřní pravidla podřízená stanovám, kterými jsou zejména domovní řád a směrnice (§ 1200 obč. zák.).

Změna 11

Upřesnění, jak se člen může účastnit rozhodování ve Společenství –povinná náležitost stanov

Původní znění 2017

11.1 Člen společenství má právo zejména:

b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,

Nové znění:

11.1.b) ***účastnit se jednání shromáždění, podávat návrhy na projednání a hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění (§ 1200 obč.zák.),***

Změna 12

Upřesnění povinné náležitosti stanov o možnostech člena nahlížet do materiálů SVJ

Původní znění 2017

11.1.f) nahlížet do všech dokladů a podkladů týkajících se činnosti společenství s výjimkou těch, na které se vztahuje ustanovení zákona na ochranu osobních údajů č. 101/2000 Sb. a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto dokladů a podkladů, nahlížení lze realizovat v kanceláři SVJ v termínu dohodnutém s výborem, internetovým nahlížením do bankovního účtu, vyžádáním zaslání elektronických dokumentů a scanů v běžných formátech na e-mailovou adresu člena společenství, nahlížením do dokumentů zveřejněných na internetových stránkách SVJ (§ 1200 obč. zák.),

Nové znění:

11.1.f) nahlížet do všech dokladů a podkladů týkajících se činnosti společenství s výjimkou těch, na které se vztahuje ustanovení zákona na ochranu osobních údajů č. 101/2000 Sb. a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto dokladů a podkladů, nahlížení lze realizovat v kanceláři SVJ v termínu dohodnutém s výborem, internetovým nahlížením do ***transparentního*** bankovního účtu, ***pokud je zřízen***, vyžádáním zaslání elektronických dokumentů a scanů v běžných formátech na e-mailovou adresu člena společenství, nahlížením do dokumentů zveřejněných na internetových stránkách SVJ (§ 1200 obč. zák.).

V Praze 21.10.2019

Marcela Zábranská
Jablonecká 706/26
190 00 Praha 9