

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU JABLONECKÁ 698-711, PROSEK
Květen 2011 ve znění změn a říjen 2013 a xxxxx 2017

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) 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.

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 odejmutí.

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) schvalování 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) rozhodnutí 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 alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Neplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Jimi zvolený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění.

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 výbor může 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.

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 třičtvrtinové 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 společenství s jiným společenstvím, jeho rozdělení nebo začlenění do jiné právnické osoby je zapotřebí souhlasu 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 třičtvrtinové 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 společenství, 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 společenství vlastníků.

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.

7.15 Zápis se zveřejní ve vývěskách jednotlivých vchodů, 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 společenství a ke změně stanov.

7.16.2 Návrh musí mít náležitosti a musí být doručen obdobně jako pozvánka na shromáždění, dále musí obsahovat údaje 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 vlastnoručný podpis.

7.16.3 K přijetí usnesení je zapotřebí souhlas nadpoloviční většiny všech hlasů vlastníků jednotek, v případech dle bodů 7.9 a 7.12 třičtvrtinové většiny všech hlasů vlastníků jednotek, v případech dle bodu 7.10 dvoutřetinové většiny všech hlasů 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 společenství. Výbor je pětičlenný, k prvnímu ustavení společenství 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 nadpoloviční většina hlasů všech 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 za náhradníka za člena výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech 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.

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 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.).

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.

Článek 9

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. Požadá-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 nadpoloviční 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 nadpoloviční 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. Odpovědnosti se člen kontrolní komise zproští, prokáže-li, že jednal s péčí řádného hospodáře. Odpovědnosti 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 písemně 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, a 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) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
- 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 zasláním

- elektronických dokumentů a scanů v běžných formátech na emailovou adresu člena společenství, nahlížením do dokumentů zveřejněných na internetových stránkách SVJ (§ 1200 obč. zák.),
- g) být seznámen s řádnou účetní závěrkou při jejím projednávání a 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:

- dodržovat stanovy, domovní řád a plnit usnesení orgánů společenství,
- řídít 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,
- 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,
- 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.),
- hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- 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,
- umožnit bez zbytečného průtahů 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 havarijný či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem (§ 1183 obč. zák.),
- 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,
- zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
- 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,
- 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.),
- dodržovat bezpečnostní a požární předpisy vyplývající z obecně platných předpisů a domovního řádu,
- 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.),
- 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.
- vlastník obývající 10. poschodí je povinen umožnit, případně provést během topného období odvodu odvodu 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:

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

11.4 Nepodstatnými úpravami domu se rozumí zejména:

- výměna oken při zachování tvaru, velikosti a barvy,
- zasklení lodžii,
- změny při provádění rekonstrukce rozvodů médií,
- 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:

- úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
- převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- zánikem člena společenství - právnické osoby,
- 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. (nad rámec stanov uvádím, že text vychází z usnesení shromáždění 6.11.2014)

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.

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 dne 31.10.2013 a druhé dne **XX.XX.2017**.