

Společenství vlastníků jednotek Vrchlického 493

NJ

S T A N O V Y

Společenství vlastníků jednotek

Schválené shromážděním společenství dne: 12. října 2016

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek
Aktualizované dle OZ 89/2012 Sb.

Článek I.

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků vzniklo dne 16. července 2012 na základě zákona 72/1994 Sb. v platném znění ke dni vzniku.
- 2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v uvedeném domě.
- 3) Společenství vlastníků je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se k povinnostem ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a příslušného pozemku. Nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo na podnikání podílet.
- 4) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Článek II.

Název a sídlo společenství

- 1) Název společenství je: **Společenství vlastníků jednotek Vrchlického 493 Praha 5**
- 2) Sídlo společenství: **Vrchlického 493, Praha 5 – Košíře, 150 00**
- 3) IČO: **29136750**,

Článek III

Pravidla pro správu domu, pozemku a užívání společných částí domu

- 1) : Správou domu a pozemku se rozumí zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemku tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily jejich řádnému užívání všem jednotkám v domě
 - b) údržby, opravy, modernizace, rekonstrukce a stavební úpravy včetně změn, vedoucích ke změně užívání společných prostor

- c) protipožární zabezpečení domu včetně údržby hromosvodů
 - d) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu
 - e) revizí a oprav společných částí technických sítí rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, případně dalších technických zařízení
 - f) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu
- 2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové zajišťují u dodavatele sami. Jde především o:
- a) pojištění domu
 - b) nájem společných částí domu
 - c) nájem jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství
- 3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění těchto smluv a uplatňování nároků z jejich porušení ze strany dodavatelů.
- 4) V souvislosti se správou domu a pozemku zajišťuje společenství zejména:
- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku a na služby
 - b) vedení evidence členů společenství a jejich plateb, které jsou vybírány podle písmene a)
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy

Užívání společných částí domu se řídí zejména těmito předpisy:

-domovním řádem

-požárním řádem

-pokyny výrobce nebo správce technických zařízení

-platnými právními předpisy a dalšími předpisy vydanými společenstvím vlastníků.

Tato pravidla jsou vyvěšena na vývěsní desce ve společných částech domu a budou dostupná na internetové stránce, pokud si jí společenství zřídí.

Článek IV.

Orgány společenství

- 1) Orgány společenství jsou:
 - shromáždění
 - výbor
 - revizor
- 2) Funkční období členů orgánů společenství jsou 4 roky. Funkční období počíná dnem zvolení do funkce a končí jeho uplynutím. Členství ve voleném orgánu dále končí odvoláním z funkce, odstoupením nebo smrtí člena. Odstoupí-li člen voleného orgánu písemným prohlášením zaslaným shromáždění společenství, zaniká funkce po uplynutí dvou měsíců po doručení prohlášení.

- 3) Člen orgánu může být volen opětovně. Je-li volen za člena orgánu nečlen společenství, musí být nájemcem bytu některého z vlastníků.
- 4) Členům voleného orgánu může být poskytnuta finanční odměna za výkon funkce.
- 5) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou přítomných rozhodnout, že bude hlasovat o určité věci tajně. Zároveň stanoví postup takovéto volby.

Článek V.

Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý vlastník má počet hlasů odpovídajících velikosti jeho podílu na společných částech
- 2) Shromáždění je způsobilé usnášení za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných, pokud tyto stanovy nebo zákon nevyžadují počet hlasů vyšší.
- 3) Vlastník jednotky může být zastoupen jiným vlastníkem, kterému udělí písemnou plnou moc. Plná moc pro tento účel nemusí být ověřena.
- 4) Spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas.
- 5) Do výlučné působnosti shromáždění patří:
 - a) schválení nebo změna stanov
 - b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru, poskytnutého na náklady spojené se správou domu
 - c) volba a odvolání členů volených orgánů, rozhodování o výši jejich odměn
 - d) schvalování účetní závěrky a vypořádání výsledků hospodaření a stanovování celkové výše příspěvků na správu domu
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, způsobu rozúčtování cen na jednotku a termínu jejich vyúčtování
 - f) rozhodování o opravách nebo stavebních úpravách společných částí domu převyšující celkové náklady částku 100.000,- Kč. Toto omezení neplatí v případě havárie.
 - g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně a schválení změny smlouvy, včetně ujednání o ceně
 - h) rozhodování o pravidlech pro užívání společných prostor
 - i) rozhodování o dalších záležitostech, které si shromáždění svým rozhodnutím vyhradí.
- 6) Statutární orgán svolává shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát za rok. Shromáždění musí být svoláno v případě, že o to požádají vlastníci, kteří mají více než čtvrtinu hlasů.
- 7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství nejméně 15 dnů před jeho konáním a současně se vyvěsí na domovní vývěsce. Za doručení se považuje i doručení elektronickou poštou.
- 8) Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady k jednání, umožní svolavatel každému vlastníkovi společenství, který o to požádá, včas se s nimi seznámit.
- 9) Jednání shromáždění řídí svolavatel, nebo osoba jím zmocněná.
- 10) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. V rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat

podle napadeného rozhodnutí. Toto právo zaniká, pokud ho vlastník neuplatnil do tří měsíců, kdy se o rozhodnutí dověděl nebo dovědět mohl.

- 11) Statutární orgán zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění do třiceti dnů od jeho konání. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím shromáždění pověřilo.
- 12) Každý člen společenství může nahlížet do zápisu ze zasedání v sídle společenství nebo na domovní vývěsce.

Článek VI.

Rozhodování shromáždění mimo zasedání

- 1) Je-li proto důvod, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech náležících do působnosti shromáždění mimo zasedání.
- 2) Návrh musí obsahovat alespoň navržené usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou zveřejněny a údaj o lhůtě, do kdy se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta činí nejméně patnáct a nejvýše třicet dnů.
- 3) K platnosti hlasování mimo zasedání se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 4) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek písemně výsledek hlasování včetně přesného znění přijatého usnesení.
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, pokud zákon neukládá jinak.

Článek VII.

Výbor

- 1) Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu, pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou ve výlučné působnosti shromáždění, nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá shromáždění.
- 2) Za výbor jedná navenek předseda, v době jeho nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda nebo další člen výboru. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
- 3) Výbor je tříčlenný. V případě volby z většího počtu kandidátů, jsou zvoleni první tři s největším počtem získaných hlasů (dva další jako náhradníci výboru). Výbor je volen a

- odvoláván shromážděním vlastníků jednotek. Zvolení členové výboru volí předsedu popř. místopředsedu výboru většinou hlasů.
- 4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Zasedání výboru svolává telefonicky nebo elektronickou poštou, nejméně však dvakrát do roka. Výbor je schopný usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina hlasů přítomných členů výboru.
 - 5) Ze schůze výboru se vyhotovuje zápis. Požádá-li člen výboru o zápis svého nesouhlasného stanoviska s navrženým usnesením, musí být toto zapsáno v zápisu i s případnými důvody tohoto nesouhlasu.
 - 6) Jako výkonný orgán společenství výbor především:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy budovy a pozemku a další činnosti společenství podle těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění. Současně zajišťuje plnění usnesení shromáždění, jemuž odpovídá za svou činnost.
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění služeb spojených s užíváním jednotky.
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předložení daňového přiznání, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, předkládá mu k projednání příslušné materiály včetně účetní závěrky, kterou shromáždění schvaluje
 - e) sděluje členům společenství výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na poskytované služby včetně jejich následného vyúčtování a vypořádání případných přeplatků a nedoplatků
 - f) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám.
 - 7) Výbor je statutární orgán:
 - a) činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti společenství, včetně uzavírání smluv
 - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek a služeb podle uzavřených smluv a činí potřebná opatření k odstranění zjištěných nedostatků, případně k úhradě vzniklé škody
 - c) jménem společenství vymáhá plnění povinností jednotlivými členy společenství.

Článek VIII.

Rozhodování výboru mimo zasedání

- 1) Je-li pro to důležitý důvod, může osoba, která je oprávněna zasedání výboru svolat, navrhnout v písemné formě, aby členové výboru rozhodli o záležitostech náležících do působnosti výboru mimo zasedání
- 2) Přiměřeně platí bod 2 článku VI
- 3) K platnosti hlasování mimo zasedání se vyžaduje vyjádření člena výboru s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou. K přijetí usnesení mimo zasedání je zapotřebí souhlasu všech členů výboru.
- 4) Osoba, která navrhla rozhodnutí mimo zasedání, oznámí členům výboru výsledek hlasování písemnou formou včetně obsahu přijatého usnesení. Za písemnou formu se považuje rovněž využití elektronické pošty.

Článek IX.

Revizor

- 1) Revizor je kontrolním orgánem společenství, oprávněný kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost orgánů společenství. Revizor je oprávněn nahlížet do veškerých dokumentů společenství a vyžadovat od statutárních orgánů potřebné informace.
- 2) Revizor ve své činnosti odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství. Je volen a odvoláván shromážděním.
- 3) V rámci své působnosti revizor zejména:
 - a) kontroluje, zda orgány společenství vyvíjejí činnost v souladu s těmito stanovami
 - b) vyjadřuje se k účetní závěrce
 - c) o své kontrolní činnosti podává zprávu shromáždění.

Článek X.

Práva a povinnosti vlastníků jednotek

Vlastník jednotky má právo:

- a) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání
- b) předkládat orgánům společenství písemné návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění případných nedostatků v jeho činnosti
- c) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených těmito stanovami
- d) na včasné vyúčtování záloh odpovídající osobou odpovědnou za správu domu v termínu schváleném shromážděním
- e) obdržet od osoby odpovědné za správu domu potvrzení jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky v případě převedení vlastnického práva
- f) nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy domu a pozemku, jakož i do účetních dokladů
- g) volit a být volen do orgánů společenství
- h) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svojí bytovou jednotku v souladu s ostatními právními předpisy a v souladu s ustanoveními společenství a užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

Vlastník jednotky má povinnost:

- a) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných prostor
- b) oznámit nabytí jednotky do vlastnictví vlastníků ostatních jednotek prostřednictvím výboru společenství nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl, že je vlastníkem jednotky

- c) oznámit bez zbytečného odkladu výboru společenství změny v počtu osob, které v bytě žijí po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník byt k smluvnímu užívání jiné osobě. V takovém případě je povinen oznámit doručovací adresu, jméno, příjmení a adresu nájemce a jeho kontaktní spojení
- d) přispívat na správu domu a pozemku částkou ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech domu a platit zálohy na plnění spojená s užíváním bytu vždy do 20. dne v běžném měsíci
- e) umožnit v případě stavební úpravy bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují nebo nemění společné části domu, pokud k tomu byl předem vyzván výborem společenství
- f) zdržet se všeho, co brání údržbě, úpravě, přestavbě či jiné změně o které bylo předem řádně rozhodnuto. Jsou-li změny prováděny uvnitř bytu, umožní do něj přístup, pokud byl k tomu předem vyzván. To platí též pro umístění, montáž a kontrolu zařízení na měření spotřeby energií, v jiném případě umožní kontrolu bytu výborem společenství
- g) v případě, že provádí stavební úpravy v souladu s příslušnými právními předpisy a těmito stanovami, předá před zahájením prací výboru společenství ověřenou projektovou dokumentaci a po skončení prací i dokumentaci skutečného provedení
- h) užívat jednotku i společné části domu v souladu s kolaudačním rozhodnutím
- i) upozorňovat výbor společenství na závady vzniklé ve společných prostorech, případně zabránit jejich poškozování jinými osobami.

Článek XI.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu

Rozpočet shromáždění se skládá ze dvou základních částí:

- 1) Dlouhodobá záloha na opravy, investice a technické zhodnocení společných částí domu a je tvořena příspěvky vlastníků jednotek odpovídajícími jejich podílu na společných částech domu
- 2) Záloha na správu domu a na služby spojené s užíváním jednotky je tvořena jednotlivými vlastníky a hradí se z ní zejména:
 - a) údržba, opravy a revizní prohlídky společných částí domu
 - b) pojištění domu a pozemku
 - c) náklady na služby
 - d) odměny členům orgánů společenství včetně povinného pojistného, odměna správce a osob zajišťujících některé služby
 - e) administrativní náklady na činnost společenství
 - f) bankovní poplatky spojené s vedením bankovního účtu
- 3) Výši příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby navrhne výbor společenství na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období s přihlédnutím k předpokládaným výdajům a návrh se projedná na shromáždění
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v předcházejícím účetním období
- 5) Výbor předkládá shromáždění ke schválení zprávu o hospodaření včetně návrhu na vypořádání případných přeplatků či nedoplatků.

Článek XII.

Závěrečné ustanovení

Tyto stanovy Společenství vlastníků jednotek Vrchlického 493, Praha 5 byly schváleny na shromáždění vlastníků, konaném dne 12. října 2016, kdy také nabyly platnosti.

Za výbor společenství:

.....

předseda

.....

místopředseda