

# STANOVY

## Společenství vlastníků domu Habartická 496-503, Praha 9-Střížkov

### Část I.

#### Čl.1

#### Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, korporací, jejíž účelem je zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 3 odst. 1.
- 2) Členy Společenství vlastníků jsou vlastníci bytů a nebytových prostor v domě, pro který společenství vzniklo.
- 3) Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu.

#### Čl.2

#### Název a sídlo společenství

- 1) Název Společenství:  
„Společenství vlastníků domu Habartická čp.496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503,  
Praha 9- Střížkov  
(dále jen „společenství“)
- 2) Sídlo společenství: Habartická 496, Praha 9- Střížkov, PSČ 190 00

#### Čl. 3

#### Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je dům č.p. 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, a pozemek na němž je dům umístěn č.parc. 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868 , vše k.ú. Střížkov, obec Praha, v ulici Habartická, Praha 9.
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- 4) Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek, anebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti bydlení, v rámci členství se může společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě.Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu.

## **Část II.**

### **Orgány společenství**

#### **Čl. 4**

#### **Společná ustanovení**

- 1) Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění
  - b) výbor společenství (dále jen Výbor)
  - c) kontroloři
- 2) Volenými orgány jsou výbor a kontroloři.

Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby starší osmnácti let a je plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu. Členem voleného orgánu nemusí být člen společenství.
- 3) Členem voleného orgánu nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel(manželka) je členem voleného orgánu společenství.
- 4) Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- 5) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.
- 6) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci 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. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí.
- 7) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 8) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté. Člen voleného orgánu může být odvolán Shromážděním. Člen voleného orgánu může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem dle dohody s orgánem jehož je členem, nebo 60 dnů ode dne doručení oznámení tomuto orgánu.
- 9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon funkce skončil před uplynutím volebního období. Předpoklady způsobilosti pro zvolení náhradníkem se řídí ustanovením odstavce 2 tohoto článku.

#### **Čl. 5**

#### **Shromáždění**

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- 2) Shromáždění svolává výbor k zasedání minimálně 1x do roka. Svolavatel připravuje podklady pro jednání Shromáždění. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadí jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů a to do 30 dnů od doručení

této žádosti. Pokud není podnětu těchto členů vyhověno, mají tito členové oprávnění svolat shromáždění sami na náklad společenství.

- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a program jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se programu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání Shromáždění.
- 4) Záležitost, která nebyla zařazena do programu jednání shromáždění v pozvánce při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství oprávněných o ní hlasovat. Seznam kandidátů do voleb je povinen svolavatel včas v domě vyvěsit. Výzvu pro zájemce o kandidaturu do voleb je povinen svolavatel oznámit minimálně 21 dnů před zasedáním shromáždění.
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
- 6) Každý člen shromáždění má při hlasování počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo spol. jmění.
- 7) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva. Totéž platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- 8) K jednání na shromáždění může člen shromáždění udělit písemnou plnou moc k zastupování ve všech úkonech fyzické osobě, která nemusí být členem společenství.
- 9) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud není uvedeno jinak. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, je vyžadován souhlas všech členů společenství. Souhlas alespoň  $\frac{3}{4}$  většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění je třeba k přijetí rozhodnutí:
  - a) o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody, studené vody)
  - b) o uzavření úvěrové smlouvy
  - c) schválení nebo změně stanov
  - d) rozdělení zisku
  - e) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám
  - f) stavební úpravě spočívající v nástavbě, přístavbě domu
- 10) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 11) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru (pověřená osoba svolavatelem).
- 12) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 13) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání, jeden člen výboru a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u výboru společenství. Zápis je povinen svolavatel

na vyžádání člena společenství poslat elektronickou poštou na jeho e-mailovou adresu.

14) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může 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. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

15) Do působnosti Shromáždění náleží:

- a) schválení nebo změna stanov
- b) volba a odvolávání členů volených orgánů, a rozhodování o výši jejich odměn,
- c) schválení účetní závěrky, schválení výše příspěvků na správu domu a pozemku
- d) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
- e) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí
- f) rozhodování o
  1. změně účelu užívání spol. prostor domu nebo bytu
  2. změně podílu na společných částech
  3. změně podlahové plochy bytu
  4. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu
  5. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;
  6. o tom, zda se společenství stane členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek, anebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti bydlení
- g) udělování předchozího souhlasu
  1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu
  2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
  3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- h) určení osoby nebo správce (fyzická nebo právnická osoba), kteří mají zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou (správcem) a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti ( o určení osoby domovníka a pracovníka úklidu rozhoduje výbor)
- i) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

## Čl. 6

### Rozhodnutí mimo zasedání Shromáždění

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání shromáždění. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 3) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
- 4) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství
- 6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

## Čl. 7

### Výbor společenství

- 1) Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor je voleným orgánem společenství. Je výkonným orgánem společenství. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti místopředseda nebo jiný pověřený 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. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
- 2) Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou těmito stanovami svěřeny do působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 3) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Navenek za výbor jedná předseda.
- 4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
- 5) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru
- 6) Výbor má 4 členy.
- 7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy. Každý člen má jeden hlas. Rozhodování výboru i mimo schůzi v písemné formě (i e- mailem) je možné v případě, že s tím souhlasí většina výboru
- 8) Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým rozhodnutím, popřípadě též důvody nesouhlasu.

- 9) Výbor koná své schůze podle potřeby, minimálně jednou za čtvrtletí. Ze schůze výbor pořizuje zápis, který je povinen na vyžádání zaslat elektronickou poštou členům společenství, nebo také jim poskytnout k přečtení.
- 10) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinností při výkonu své funkce se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- 11) Výši odměny za výkon funkce ve výboru schvaluje Shromáždění

### **Část III.**

#### **Čl.8**

#### **Kontroloři společenství**

- 1) Kontroloři jsou voleným kontrolním orgánem společenství.
- 2) Kontroloři kontrolují činnost orgánů společenství a projednávají stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánů společenství. Jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů orgánů společenství. Jsou oprávněni účastnit se schůzí orgánů společenství.
- 3) Za svou činnost odpovídají kontroloři shromáždění.
- 4) Funkční období kontrolora je pět let.
- 5) Počet kontrolorů je 2.
- 6) Kontroloři jsou voleni a odvoláváni shromážděním. O činnosti a odměně za činnost kontrolora rozhoduje shromáždění, nebo rozhodnutí mimo zasedání shromáždění dle čl.6. Předpoklady způsobilosti pro zvolení kontrolorem se řídí ustanovením odstavce 2, 3 článku 4. Kontrolor nemůže být současně členem voleného orgánu společenství.
- 7) Kontroloři podávají zprávu shromáždění o své kontrolní činnosti. Kontrolor v rámci své působnosti kontroluje zejména zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s těmito stanovami. Vyjadřuje se k řádné účetní závěrce. Může podat výboru zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření.

### **Část IV.**

#### **Pravidla pro správu domu a pozemku, tvorbu rozpočtu, příspěvky na správu a pro užívání společných částí domu a pozemku**

#### **Čl. 9**

#### **Pravidla pro správu domu a pozemku**

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činností podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.
- 2) Za společenství vlastníků jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami nebo rozhodnutím shromáždění vyhrazeny shromáždění nebo jinému orgánu společenství.
- 3) Správa domu a pozemku zahrnuje vše co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

- 4) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí
- a) provoz, řádná a včasná údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
    - aa) společných částí domu;
    - ab) technických zařízení domu jako společných částí;
    - ac) společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;
  - b) revize společných technických sítí, zařízení domu, rozvodů el.energie, plynu, vody, odvodu odpadních vod, vzduchotechniky, výtahů, hromosvodu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a dalších technických zařízení dle vybavení domu
  - c) protipožární zabezpečení domu, kontroly a revize protipožárních zařízení společných prostor domu
  - d) provoz a údržba pozemku
  - e) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou bytovou jednotku
  - f) zajišťování zákonem předepsané revize a kontroly plynu v domě a v bytech. Pokud člen Společenství odmítne nebo se neúčastní těchto revizí a kontrol ačkoli byl písemně vyzván, je povinen je zajistit na vlastní náklad do 2 měsíců a předložit Společenství doklad o jejich provedení, v případě, že nezajistí revizi nebo kontrolu nese plnou odpovědnost za následky.
- 5) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
  - b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, o nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou;
  - c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
  - d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
  - e) vedení seznamu vlastníků jednotek- členů společenství
  - f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;
  - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;

- h) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
  - i) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se společenstvím schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o opravě pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy a nebo o nutnou opravu nebo údržbu v částce dle pravidel odsouhlasenými společenstvím. O opravě provedené v souvislosti s havárií nebo odstraněním závad plynoucích z revizní zprávy je povinen informovat neprodleně členy společenství. Statutární orgán je povinen při zadávání oprav, staveb, úprav, rekonstrukcí, modernizací, údržby apod. dodržovat pravidla schválená společenstvím. Tato pravidla např. určí do jaké souhrnné částky lze oslovit jednoho potenciálního dodavatele, do jaké souhrnné částky se výběr provádí systémem poptávka-nabídka a od jaké souhrnné částky se provádí výběrové řízení.
- 7) Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami.

#### Čl. 10

##### Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Statutární orgán Společenství vlastníků sestavuje na každý kalendářní rok rozpočet a předkládá jej ke schválení společenství.
- 2) Rozpočet na opravy většího rozsahu lze sestavit na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok.
- 3) Rozpočet zahrnuje zejména:
  - hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy, tvorbu pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu, zůstatek k 31.12. , úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy

#### Čl. 11

##### Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku jsou povinni členové Společenství platit každý měsíc zálohu (dále jen úhradu za služby) na účet Společenství. Pro pravidelné měsíční úhrady platí, že členové Společenství jsou povinni tyto hradit do **20.dne** v měsíci za příslušný měsíc. Pro případ prodlení je Společenství oprávněno na členovi vymáhat poplatek z prodlení ve výši 0,025% z dlužné částky za každý den prodlení. Poplatek z prodlení platby člena je příjmem Společenství. Dále je oprávněno Společenství naúčtovat dlužníkovi veškeré náklady spojené s vymáháním dlužných částek a náhradu případně vzniklé škody. Společenství může dlužníkovi umožnit splácet dluh splátkovým kalendářem odsouhlaseným oběma stranami.

Zálohy na úhradu služeb se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený

dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje Shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy navrhuje statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí.

- 3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 3 měsíců od doručení vyúčtování. Součástí vyúčtování je také vyúčtování dlouhodobé zálohy u každého člena společenství. Nevýčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku do dlouhodobé zálohy dle období předcházejícího kalendářního roku.
- 5) Náklady na služby zahrnují a rozúčtují se členům Společenství takto:
  - a) dodávka vody v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
  - b) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, STA (spol. televizní anténa) podle rozhodnutí shromáždění, nebo rozhodnutí společenství mimo zasedání shromáždění
  - c) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu
  - d) odměny členům volených orgánů Společenství a odměna za činnost zajišťování správy domu se rozúčtují ve stejné výši pro každou bytovou jednotku.
  - e) další služby sjednané mezi členy Společenství a statutárním orgánem Společenství se rozúčtují dle schválení společenstvím
- 6) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přepjatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
- 7) Statutární orgán nebo třetí osoba je povinna po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani po upozornění statutárním orgánem (nebo jím pověřenou osobou), je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství. *Lhůta pro podání žaloby proti dlužníkovi se řídí pravidly odsouhlasenými společenstvím.*

## Čl. 12

### Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

- 1) Člen společenství je povinen dodržovat Domovní řád. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství, uživatele bytů a pro další osoby vstupující do domu.
- 2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.

- Je povinen nepoškozovat společné prostory a zařízení v domě, v případě poškození způsobenou škodu uhradit nebo dle dohody s výborem opravit.
- 3) Člen Společenství je povinen nezatěžovat pachy z bytu společné prostory v domě a ostatní bytové jednotky.
  - 4) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
  - 5) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů ve společných částech a společných prostorách domu nepatřících k vybavení domu, ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, neumísťovat jakékoli předměty v rozporu s platnými požárními a bezpečnostními předpisy, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše, zdržet se konzumace alkoholu ve společných prostorách Společenství může odsouhlasit pravidla pro umístění drobných předmětů vyhovujících všem platným předpisům.
  - 6) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto.
  - 7) Člen společenství je povinen se zdržet užívání lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na lodžích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží, je povinen neházet nedopalky cigaret z oken a lodžii.
  - 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky svým jménem nebo jménem osoby, již umožnil užívání jednotky.
  - 9) Člen společenství nesmí bez souhlasu společenství umísťovat jakékoli předměty na vnější plášť budovy (např. antény)
  - 10) V případě, že člen společenství při užívání společných částí porušuje způsob užívání dle těchto stanov, vyzve jej společenství k odstranění závadného stavu a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství směřovat k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto členu společenství, který je povinen je uhradit.

## **Část V.**

### **Členství ve společenství vlastníků**

#### **Čl. 13 Obecná ustanovení**

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky. Vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Převádí li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.

## Čl. 14

### Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
  - b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami, obecně závaznými právními předpisy, doplňujícími a upřesňujícími pravidly odsouhlasenými shromážděním
  - c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
  - d) volit a být volen do orgánů společenství
  - e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství
  - f) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství
  - g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,
  - h) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce, uživatele jednotky v domě,
  - i) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku,
  - j) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 3 měsíců od doručení vyúčtování.
- 2) Člen společenství má zejména tyto povinnosti
  - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, schválený domovní řád, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
  - b) dodržovat noční klid od 22.00 do 6.00
  - c) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci, zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 1 měsíce od doručení vyúčtování
  - d) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu dle těchto stanov, schváleného domovního řádu a usnesení orgánů společenství v souladu s obecně závaznými právními předpisy, dle pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení
  - e) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
  - f) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí
  - g) je povinen předem oznámit výboru provádění stavebních úprav v bytě a předat technický popis stavebních úprav (rozsah, dimenze, materiály). V případě změny stavby, předat projektovou dokumentaci zpracovanou odpovědnou oprávněnou osobou. Projektovou dokumentaci je povinen předat výboru předem pokud je třeba ohlášení stavebních úprav

stavebnímu úřadu nebo při stavebním řízení dle stavebního zákona. Stavebními úpravami je povinen nepoškodit a neměnit společné části domu a zařízení, v případě změny společných částí je předem nutný souhlas společenství a předání projektové dokumentace. Je povinen nepoškodit nosné konstrukce (neprovádět staticky nepřijatelné drážky apod.) V případě změn, které mohou mít vliv na statiku domu je výbor oprávněn před realizací požadovat statické posouzení od oprávněného statika.

- h) umožnit přístup společenství i jím přizvaným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků (dva dny předem) pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, neohrožují stavební konstrukce domu, a to i opakovaně. Umožnit přístup do bytu pokud je nutný v případě havárií, co nejdříve.
  - i) hlučné stavební práce (bourání, frézování) v bytech provádět ve všední dny od 8.00 do 18.00, oznámení o rekonstrukci v bytě vyvěsit na domovní nástěnku min 3 dny předem. Hlučné stavební práce provádět s ohledem na okolní byty, snažit se je koordinovat a minimalizovat. Zajišťovat úklid spol.prostor při provádění stavebních prací v bytě, v případě že byly těmito pracemi znečištěny. Stavební práce, opravy provádět ve všední dny od 8.00 do 19.00 a v sobotu od 8.00 do 16.00.
  - j) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,
  - k) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce:
    - ia) nabytí jednotky do vlastnictví,
    - ib) počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce pokud je toto třeba pro vyúčtování služeb ;
    - ic) jméno a adresu osob, které byt užívají
    - id) jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ia) až ic) do 1 měsíce.
  - l) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků, nepoškozovat tato zařízení
  - m) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,
  - n) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí.
  - o) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.
  - p) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovitě věci způsobil on sám nebo ti, kdo s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností a další osoby, jimž umožnil do domu nebo bytu vstup.
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství pro účel podle odstavce 2) písmene l) a m) čl.13 je povinen

oznámit statutární orgán členovi společenství nejméně 7 dní před zamýšleným datem realizace přístupu.

- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

## **Část VI. Zrušení společenství vlastníků**

Společenství se zrušuje v případech uvedených §1215 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.

## **Část VII. Závěrečné ustanovení**

Tyto stanovy byly schváleny na schůzi Shromáždění Společenství pro dům Habartická 496-503, Praha 9 konaném v Praze dne .....

## **Vážení vlastníci bytových jednotek,**

v příloze dopisu Vám předáváme **nový návrh Stanov** našeho společenství vlastníků bytových jednotek, upravený dle nového občanského zákoníku zákona č.89/2012 Sb.

Stanovy byly projednávány a kontrolovány právníkem.

Vaše případné připomínky k návrhu Stanov nám prosím sdělte do 13.11.2014.

(schránka zadní vchod 496, e-mail: [info@habarticka.cz](mailto:info@habarticka.cz), uveďte Vaše jméno, adresu)

Úřední hodiny výboru pro projednání Stanov se budou konat v úterý 4.11.2014, nebo v pondělí 10.11.2014 od 18.00 do 20.00 v kanceláři ve vchodě čp. 496.

Stanovy budeme schvalovat na Shromáždění vlastníků v listopadu 2014, přesný termín konání bude oznámen v pozvánce na Shromáždění.

Pro schválení stanov je nutná na Shromáždění účast notáře a notářský zápis (placená služba, případné připomínky proto sdělte do uvedeného termínu).

Stanovy musíme upravit dle nového občanského zákoníku, schválit a doručit rejstříkovému soudu do 31.12.2016. Lze tedy stanovy schválit i na příštím usnášeníschopném Shromáždění. Vzhledem k tomu, že máme nevyhovující název společenství musíme změnou stanov upravit název našeho společenství a předat rejstříkovému soudu do 4.1.2016.

Jaké pozitivní změny pro fungování SVJ nový občanský zákoník přinesl? Např.

- členem výboru nemusí být jen vlastník bytové jednotky, ale i jiná osoba nebo právnická osoba (NOZ tak reaguje na situace, kdy dům neměl vlastníky, kteří by tuto činnost byli schopni vykonávat). Ve stanovách lze určit, že členem i nadále může být jen vlastník. V návrhu stanov není zamítnuta možnost volit i jinou osobu.

- rozhodování lze provádět i mimo zasedání Shromáždění- písemným vyjádřením vlastníků (blíže popsáno ve stanovách)

- povinnost vlastníků nahlašovat jména a adresu osob bydlících v bytě, nahlašovat počet osob pro potřeby rozúčtování nákladů na služby, včetně nahlašování změn

- upravuje počet hlasů potřebných pro schvalování

- i nadále Kontrolní orgán je nepovinným orgánem, může být Stanovami určen kontrolní orgán nebo si Shromáždění může volit osoby –kontrolory.

- od 1.1.2014 platí zákon č.67/2013 Sb.dle kterého mají být některé služby jako provoz výtahu, osvětlení spol.prostor, úklid, odvoz komunálního odpadu rozúčtovány podle počtu osob, pokud si vlastníci neodsouhlasí, že budou tyto služby rozúčtovávat podle velikosti podlahových ploch bytů 3+1, 1+1.V současné době rozúčtováváme podle velikosti podlahové plochy bytu.Nahlašování počtu osob může být v některých případech problematické. **Na shromáždění budeme o způsobu rozúčtování těchto služeb hlasovat.**

Za výbor SPD: Ing.Michaela Holá- předsedkyně, tel. 606 177 498, 226 230 103

