

Stanovy Společenství vlastníků jednotek

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Článek I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "SVJ") je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. SVJ nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

(2) SVJ je právnickou osobou, která vznikla na základě Zákona č.72/1994 Sb. o vlastnictví bytů a dalších obecně závazných právních předpisů. Počínaje 1.1.2014 upravuje právní postavení a činnost SVJ zejména Zákon č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník) a Nařízení vlády č. 366 ze dne 30.10.2013 o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

(3) SVJ může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

(4) Sdruží-li se SVJ s jiným SVJ ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující SVJ nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků.

(5) SVJ spravuje domy na adrese Branická 1569/122, 1570/120 a 1571/118, 147 00 Praha 4. Tyto domy jsou dále v těchto stanovách souhrnně označovány jako "dům".

(6) Členy SVJ jsou vlastníci jednotek. Jednotka je věc nemovitá a zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu, garáž a podíl na společných částech domu. Tento podíl se stanoví jako poměr velikosti využitelné podlahové plochy bytu, nebo bytu a garáže nebo pouze garáže (dle rozsahu vlastnických práv daného vlastníka) k celkové využitelné podlahové ploše všech bytů a garáží v domě. Konkrétní podíly příslušející všem bytům a garážím SVJ jsou uvedeny v příloze č. 1 těchto stanov.

(7) Byt je ohraničen vnitřními povrchy obvodových stěn, podlahou, stropem a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujícími byt (okny, vchodovými dveřmi do bytu a dveřmi na balkon nebo lodžii).

Článek II

Název a sídlo SVJ

(1) Názvem SVJ je "Společenství vlastníků Branická 1569-1571 Praha 4", IČ: 274 55 297

(2) Sídlem SVJ je Branická 1571/118, 147 00 Praha 4.

Článek III

Společné části domu

(1) Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

(2) Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

(3) Společnými částmi domu jsou zejména

a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,

b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,

c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce včetně vyložkování,

d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),

e) balkony a lodžie; tyto společné části jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,

f) kočárkárny, sklepní kóje a ostatní místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,

g) společnými částmi domu jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt, a to i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.

h) podlahy jsou společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.

(4) Společnými částmi domu jsou dále

a) přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpuštění (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,

b) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,

c) rozvody plynu až k uzavěru pro byt,

d) rozvody studené vody včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt včetně těchto měřidel nebo uzavěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,

e) protipožární zařízení a osvětlení společných částí,

f) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací. K pořízení takového zařízení se vyžaduje předchozí souhlas osoby odpovědné za správu domu, pokud by tím bylo zasahováno do společných částí domu,

g) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,

h) rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a výzdoba společných částí domu, vrata garáží a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SVJ

Článek IV

Správa domu a pozemku

(1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné a účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Vztahuje se i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

(2) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství SVJ.

(3) Správou domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména

a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle platných právních

předpisů a těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,

- b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, komínů, rozvodů elektřiny, plynu, vody, telekomunikačních a jiných společných zařízení, kanalizace a odvodu odpadních vod,
- c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
- d) uplatnění práva přístupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle platných právních předpisů požadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

(4) Správou domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména

- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení technické a provozní dokumentace domu,
- b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů SVJ,
- d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají platné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov SVJ a z usnesení shromáždění SVJ,
- e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným, osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
- g) administrativní zajišťování pronájmů společných prostor domu.

(5) Pro účely správy domu a pozemku je osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávněna sjednávat smlouvy týkající se zejména

- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
- b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí domu a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, které si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele sami,
- c) pojištění domu,
- d) nájmu společných částí domu,
- e) zajištění provozu technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu.

(6) Ke sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, je oprávněno shromáždění vlastníků jednotek dát souhlas jen pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění vlastníků jednotek.

(7) Osoba odpovědná za správu domu a pozemku dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

(8) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je osoba odpovědná za správu domu oprávněna činit opatření k zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

Článek V

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) SVJ může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

(2) Smlouva se správcem musí obsahovat:

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení výboru SVJ, pokud byl správce zmocněn k jejich uzavírání,
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky, jakož i o jiných významných skutečnostech týkajících se SVJ,
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Smlouvu se správcem i její změny schvaluje shromáždění.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů SVJ plynoucí z platných právních předpisů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SVJ

Článek VI

Společná ustanovení

(1) Orgány SVJ jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor SVJ (dále jen "výbor"),
- c) revizor.

(2) Členem výboru nebo revizorem SVJ může být pouze plně svéprávná a bezúhonná fyzická osoba, která je členem tohoto SVJ, je ke dni volby starší osmnácti let a má způsobilost k právním úkonům.

(3) Členem výboru nebo revizorem SVJ nemůže být ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem výboru nebo revizorem tohoto SVJ. Členství ve výboru SVJ je neslučitelné s funkcí revizora SVJ.

(4) Závazek k výkonu funkce člena výboru nebo revizora SVJ je závazkem osobní povahy. Při výkonu této funkce se její nositel nemůže nechat zastoupit jinou osobou.

(5) Funkční období výboru i revizora SVJ je pět let. Výkon funkce člena výboru resp. revizora končí dnem ukončení funkčního období výboru resp. revizora, odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství v SVJ.

(6) Člen výboru nebo revizor může být volen opětovně, maximálně však dvakrát do téhož voleného orgánu v bezprostředně následujících pětiletých funkčních obdobích.

- (7) Člen výboru i revizor může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- (8) Člen výboru i revizor může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit výboru SVJ. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- (9) Shromáždění může volit náhradníky členů výboru i náhradníka revizora spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo toho, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem ukončení jeho funkce.
- (10) Výbor SVJ hlasuje veřejně.

Článek VII

Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem SVJ je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
- (2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru a revizora.
- (3) Do působnosti shromáždění patří
- a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnická práva k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření SVJ a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f) rozhodování o členství SVJ v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - g) změna účelu užívání domu nebo bytu,
 - h) změna podlahové plochy bytu,
 - i) úplné nebo částečné sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - j) změna podílu na společných částech,
 - k) změna v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - l) oprava nebo stavební úprava společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou v těchto stanovách,
 - m) nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo jiné nakládání s nimi,
 - n) nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou těmito stanovami nebo jiné nakládání s nimi,
 - o) uzavření smlouvy o úvěru SVJ včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - p) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotyčný vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením smlouvy souhlasil,
 - q) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy SVJ, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - r) vymáhání plnění povinností uložených členům SVJ k tomu příslušným orgánem SVJ podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru,
 - s) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku i její změna, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny této smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - t) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti SVJ, majetkové dispozice s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka

určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v každém jednotlivém případě,

- u) rozdělení případného zisku z hospodaření SVJ,
- v) další záležitosti SVJ, pokud tak stanoví zákon, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor SVJ. Shromáždění může být svoláno též z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu hlasů, a to na náklady SVJ. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

(5) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům SVJ emailem, nebo do poštovních schránek v domě a současně vyvěsí na domovních vývěskách SVJ.

(6) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 30 dní předem dnem konání shromáždění. Tato lhůta může být zkrácena, pokud to vyžaduje neodkladné řešení neočekávaných vážných problémů dotýkajících se SVJ. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové SVJ seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

(7) Jednání shromáždění řídí předseda nebo místopředseda nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4, věta třetí, řídí jednání shromáždění člen SVJ zmocněný tímto svolavatelem.

(8) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové SVJ, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí většiny hlasů přítomných členů SVJ, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.

(9) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů SVJ na společných částech domu; členové SVJ, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. Spoluvlastníci jednotky písemně zmocní jednoho spoluvlastníka jako společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Toto zmocnění nemusí být ověřeno notářem.

(10) Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen SVJ navrhnout soudu, aby o ní rozhodl. V rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

(11) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromážděním řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

(12) většiny hlasů všech členů SVJ je zapotřebí k přijetí usnesení o

- a) volbě členů výboru a revizora,
- b) schválení nebo změně stanov,
- c) změně prohlášení podle § 1169 Zákona č. 89/2012 Sb.,
- d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
- e) rozdělení zisku z hospodaření SVJ,
- f) modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu, jimiž se podstatně nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(13) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu je zapotřebí souhlasu všech členů SVJ.

(14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(15) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.

(16) Ustanovení odstavců 14 a 15 se přiměřeně použije pro zápisy z jednání výboru.

Článek VIII

Výbor

(1) Výbor je statutárním a výkonným orgánem SVJ. Řídí a organizuje běžnou činnost SVJ a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti SVJ s výjimkou těch věcí, které jsou podle platných právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Výbor za svou činnost odpovídá shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, 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) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává. Prvními členy výboru SVJ při jeho založení byli Jitka Pišková, Dr. Jaromír Pavlišta a Jiří Hunda.

(4) Předseda výboru organizuje a řídí činnost výboru i běžnou činnost SVJ.

(5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Svolává je předseda výboru, popř. místopředseda emailem nebo telefonicky alespoň s týdenním předstihem, nejedná-li se o potřebu projednat okamžitě urgentní neodkladné záležitosti.

(6) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.

(7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

(8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

(9) Výbor jako výkonný orgán SVJ zejména

- a) zajišťuje záležitosti SVJ ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností SVJ podle platných právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti SVJ, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření SVJ, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech SVJ, obsahující zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- e) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a další písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f) organizuje včasnou volbu nových orgánů SVJ (nového výboru a revizora),
- g) zajišťuje řádné vedení písemností SVJ,
- h) sděluje jednotlivým členům SVJ výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- j) zajišťuje včasné plnění závazků SVJ vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek SVJ,
- k) stanoví pravidla pro užívání společných částí domu.

(10) Výbor jako statutární orgán SVJ zejména

- a) v souladu s platnými právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem SVJ navenek ve věcech předmětu činnosti SVJ, zejména též uzavírá smlouvy,
- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- c) jménem SVJ vymáhá plnění povinností uložených členům SVJ,
- d) plní povinnosti podle platných právních předpisů ve vztahu k rejstříku SVJ vedenému příslušným soudem.

Článek IX

Revizor

- (1) Revizor je kontrolním orgánem SVJ, který je oprávněn kontrolovat činnost SVJ a projednávat stížnosti jeho členů na činnost SVJ nebo jeho orgánů. Je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů SVJ a vyžadovat od výboru informace pro svou kontrolní činnost. Revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na výboru SVJ.
- (2) Revizor je volen stejným způsobem, jakým se volí výbor.
- (3) Revizor v rámci své působnosti zejména
 - a) kontroluje, zda SVJ a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s platnými právními předpisy a těmito stanovami a zda členové SVJ plní řádně své povinnosti,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce SVJ a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) podává výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů pro jejich odstranění,
 - e) účastní se jednání výboru.

Článek X

Jednání dalších osob za SVJ

- (1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude v SVJ vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) SVJ na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- (2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za SVJ v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
- (3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 a 2 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za SVJ.
- (4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru.

Článek XI

Zvláštní způsob rozhodování v SVJ

(1) V případech, kdy je podle platných právních předpisů nebo podle těchto stanov potřebný souhlas všech členů SVJ, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy SVJ také mimo svolané shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů SVJ.

(2) Zvláštního způsobu rozhodování dle odstavce (1) lze využít také případě, kdy se někteří členové SVJ nemohou řádně svolaného shromáždění zúčastnit, k vyjádření jejich stanoviska k projednávaným záležitostem, a to tak, že předem písemně zmocní jiného člena SVJ, který se shromáždění osobně zúčastní, aby hlasoval jejich jménem. V této plné moci, která nemusí být ověřena notářem, si nepřítomný člen SVJ předem vyhradí, jakým způsobem bude za něho zplnomocněný člen v jednotlivých záležitostech na shromáždění hlasovat.

(3) Členové, kteří zplnomocnili jiného člena, který je na svolaném shromáždění přítomen, aby za ně na shromáždění hlasoval dle odstavce (2), se považují rovněž za přítomné na shromáždění dle článku VII odst. (8).

(4) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání, v souladu s ustanovením § 1210 a následujících Zákona č. 89/2012 Sb.

(5) Návrh podle odstavce 4 musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou zveřejněny a rovněž údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Tato lhůta nesmí být kratší než patnáct dní. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo činěno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Toto vyjádření nemusí být ověřeno notářem.

(6) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování dle odstavce 5 a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení.

(7) Rozhodnutí dle odstavců 4, 5 a 6 se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek nestanoví-li platné právní předpisy anebo tyto stanovy, že je zapotřebí hlasů všech členů SVJ.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ V SVJ

Článek XII

Vznik členství

- (1) Členy SVJ se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který SVJ vzniklo. Jejich členství vzniká
 - a) dnem vzniku SVJ v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku SVJ,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku SVJ.
- (2) Společnými členy SVJ jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- (3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen SVJ s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- (4) Členy SVJ, jejichž členství vznikne za trvání SVJ, zapíše SVJ do seznamu členů SVJ neprodleně poté, kdy nový člen SVJ oznámí výboru SVJ prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů SVJ musí být u každého člena SVJ uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Článek XIII

Práva a povinnosti člena SVJ

- (1) Člen SVJ má práva vlastníka jednotky a člena SVJ uvedená v příslušných ustanoveních platných právních předpisů a těchto stanov. Má zejména právo
 - a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části; nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - b) účastnit se veškeré činnosti SVJ způsobem a za podmínek stanovených platnými právními předpisy a těmito stanovami,
 - c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - d) volit a být volen do orgánů SVJ,
 - e) předkládat orgánům SVJ návrhy a podněty ke zlepšení činnosti SVJ a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - f) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb zpravidla do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období,
 - g) obdržet vrácení případných přeplatků záloh do sedmi měsíců po skončení zúčtovacího období,

- h) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných SVJ a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.
- (2) Člen SVJ má povinnosti vlastníka jednotky a člena SVJ uvedené v příslušných ustanoveních platných právních předpisů a těchto stanov. Má zejména povinnost
- a) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. To platí i o společných částech, které má vyhrazeny ve výlučném užívání,
 - b) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud by je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
 - c) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů SVJ schválená v souladu s platnými právními předpisy a těmito stanovami,
 - d) dodržovat domovní řád (viz příloha 3 těchto stanov) a písemně zavázat k jeho dodržování případného nájemce svého bytu,
 - e) přispívat na správu domu a pozemku,
 - f) hradit včas stanovené zálohy na úhradu za služby,
 - g) uhradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování nejpozději do sedmi měsíců po skončení zúčtovacího období,
 - h) dostane-li se člen SVJ do prodlení s peněžitým plněním, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit SVJ poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení,
 - i) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu platnými právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - j) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů SVJ; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví platné právní předpisy, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek; o veškerých zamýšlených úpravách jednotky, které mohou negativně ovlivnit život ostatních vlastníků jednotek (např. hluk, nečistota, bezpečnost, parkování apod.) informovat písemně minimálně s čtrnáctidenním předstihem výbor SVJ,
 - k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
 - l) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření vody a plynu v jednotce a odečet naměřených hodnot osobami stanovenými výborem SVJ,
 - m) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky členům výboru, revizorovi a jimi přízvaným osobám pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části,
 - n) oznámit bez zbytečného odkladu výboru SVJ nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů SVJ podle čl. XII odst. 4 a pro potřeby správy domu,
 - o) oznamovat výboru SVJ bez zbytečného odkladu písemně všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislý též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - p) předat výboru SVJ předem ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
 - q) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží k výhradnímu užívání vlastníka jednotky, umožní

do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, a jiných energií,

- r) při poškození jednotky prováděním prací podle odstavce q) nahradí vlastníku škodu SVJ. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám,
- s) na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

Článek XIV

Zánik členství ve SVJ

- (1) Členství v SVJ zaniká
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena SVJ - fyzické osoby,
 - c) zánikem člena SVJ - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen SVJ,
 - e) jiným způsobem, pokud to stanoví platné právní předpisy.
- (2) Společné členství v SVJ zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena SVJ do veřejného seznamu; tuto změnu je povinen člen SVJ - výlučný vlastník neprodleně oznámit výboru SVJ.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SVJ

Článek XV

Hospodaření SVJ a způsob nakládání s jeho majetkem

- (1) SVJ hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy SVJ na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy SVJ na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a do fondu oprav a údržby a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti SVJ.
- (2) Fond oprav a údržby se používá k financování oprav, údržby, k financování investic a dalších provozních nákladů. O použití těchto finančních prostředků od určité výše rozhoduje shromáždění vlastníků jednotek.
- (3) O nakládání s finančními prostředky fondu oprav a údržby do výše 50 000,- Kč jednorázově rozhoduje výbor SVJ (souhrnně maximálně do výše 250 000,- Kč za rok). Objednávky na tato plnění podepisuje předseda výboru a místopředseda nebo další člen výboru. O čerpání prostředků od 50 000,- Kč do 200 000,- Kč jednorázově (souhrnně maximálně do výše 200 000,- Kč za rok) rozhoduje výbor SVJ po schválení objednávky a vyhodnocení výběrového řízení na takovou objednávku revizorem. O čerpání prostředků nad 200 000,- Kč jednorázově rozhoduje shromáždění SVJ. O důvodu, způsobu a výsledném efektu čerpání prostředků z fondu oprav, údržby a investic informuje výbor SVJ na jednání shromáždění SVJ.

- (4) Uzavře-li SVJ podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům SVJ ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy SVJ, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle platných právních předpisů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány SVJ.
- (5) Nabude-li SVJ věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v platných právních předpisech a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- (6) SVJ je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům SVJ k tomu příslušným orgánem SVJ a plnění závazků třetích osob vůči SVJ. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- (7) Členové SVJ jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu, nestanoví-li platné právní předpisy a tyto stanovy jinak.
- (8) Členové SVJ ručí za závazky SVJ v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Článek XVI

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

- (1) Příspěvky na správu domu a pozemku, platby úhrad za služby, popř. další platby podle platných právních předpisů platí členové SVJ v částkách a v termínech stanovených k tomu výborem SVJ na účet SVJ.
- (2) Nebylo-li jinak určeno, vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí domu jen některému vlastníkovvi jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
- (3) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně. Stejně se rozvrhnou náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů SVJ, náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody, náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku a náklady spojené s poskytováním právních služeb, týkajících se správy domu a pozemku.
- (4) Konkrétní rozvržení příspěvků na správu domu a pozemku je uvedeno v příloze č. 2 těchto stanov.
- (5) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do sedmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

- (6) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat. 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.
- (7) Zprávu o použití příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření SVJ a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.
- (8) Příjmem SVJ není nájemné z pronájmu společných prostor ani úroky z důvodu prodloužení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného.

Článek XVII

Závěrečná ustanovení

- (1) Tyto stanovy nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení shromážděním SVJ. Současně pozbývají platnosti stanovy SVJ schválené dne 18.10.2011.

Článek XVIII

Přílohy

- (1) Nedílnou součástí těchto stanov jsou následující přílohy:
- a) Příloha č. 1: Podíly příslušející všem bytům a garážím SVJ.
 - b) Příloha č. 2: Rozvržení příspěvků na správu domu a pozemku.
 - c) Příloha č. 3: Domovní řád SVJ

Tyto stanovy byly projednány a schváleny na shromáždění Společenství pro dům Branická stráž 1569-1571 dne 15.4.2014.

Za výbor SVJ



Ing. Jan Nesvorný
předseda výboru



Robert Stránský
místopředseda