

## Stanovy „Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 420-409,713,714“

Název společenství: **Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 420-409,713,714**  
Sídlo společenství: **Jablonecká 417, Praha 9 – Střížkov, PSČ 190 00**

Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 420-409,713,714 je právnickou osobou (dále jen "společenství"), která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon").

### Č.I Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených způsobem stanoveným v zákoně, (dále jen "správa domu") a zabezpečování dalších činností spojených s provozem společných částí domu a pozemků parc.č. 802 až 84;4-k.ú.814 k.ú. Střížkov a parc.č. 1197 až 1999 v k.ú. Prosek (dále jen „pozemek“).

2. Správou domu se rozumí:

- a) zajišťování provozu společných částí domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě; vč. zajištění přístupnosti a bezpečnosti přístupu k domu.
- b) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby;
- c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy;
- d) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů s výjimkou sítí a zařízení provozovaných v domě cizím subjektem;
- e) zajišťování revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové stanice;
- f) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu;
- g) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu;
- h) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány;
- i) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány;
- j) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu;
- k) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku;
- l) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřenými společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek;
- m) vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období.

3. Společenství zajišťuje rovněž pojištění domu.

4. Společenství zajišťuje:

- a) plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen "služby"), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů);
- b) dodávky elektrické energie a vody a odvádění odpadních vod pro společné části domu;
- c) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky;
- d) dodávky tepla a teplé užitkové vody z centrálního zdroje umístěného v domě, případně od dodavatele tepla ze zdroje umístěného mimo dům;
- e) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, příp. pro společenství ze zvláštních právních předpisů.

5. Předmětem činnosti společenství je dále:

- a) vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek;
- b) vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby;
- c) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na úhradu za služby;
- d) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek;
- e) provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek;
- f) rozhodování o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu ~~// § 9a odst. 2 zákona //~~;
- g) vymáhání plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem ~~—společenství podle zákona // § 9a odst. 3 zákona //~~.

~~h) uplatňování práv z vad jednotek, jde-li o záležitost více jednotek,~~

~~i) zajišťování přístupu do jednotek k provedení ~~ne~~ odsouhlasené opravy společných částí domu.~~

6. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to se souhlasem všech vlastníků jednotek. Vlastníci jednotek ručí až do výše ceny jednotky za závazky vyplývající z této smlouvy ~~// § 9 odst. 2 zákona //~~.

**Komentář [PS1]:** Jaké vady, toto má smysl v SVJ s novými byty, ale ne u nás

**Komentář [PS2]:** Není mi jasné, jak to chce SVJ zajistit, neumí to ani nyní, viz výměna stoupaček

## Čl.II Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen "shromáždění");
- b) výbor společenství (dále jen "výbor"). ~~Není-li zvolen výbor, vlastník jednotky, kterého shromáždění pověří výkonem funkce výboru, (dále jen "pověřený vlastník");~~
- c) kontrolní komise, je-li shromážděním zřízena; pro její zřízení a volbu či odvolání členů platí body 2 až 7 a 9 až 12 tohoto článku.

2. Výbor ~~a pověřeného vlastníka~~ volí a odvolává shromáždění. Členem výboru ~~nebo pověřeným vlastníkem~~ může být pouze vlastník jednotky v domě.

3. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru ~~nebo pověřeného vlastníka~~. Tajnou volbu může navrhnout výbor ~~nebo pověřený vlastník~~, pokud nejde o jejich první volbu.

4. Funkční období členů výboru ~~a pověřeného vlastníka~~ činí 3 roky a počíná dnem jejich zvolení. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.

5. Členem výboru ~~nebo pověřeným vlastníkem~~ může být zvolena pouze osoba starší 18 let.

6. Člen společenství (dále jen "vlastník") může být zvolen pouze do jednoho orgánu.

7. Za výkon funkce člena voleného orgánu lze poskytnout odměnu podle rozhodnutí shromáždění.

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

9. Člen výboru ~~a pověřený vlastník~~ může být volen opětovně.

10. Člen výboru ~~a pověřený vlastník~~ může být během funkčního období shromážděním odvolán, ~~jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně česti měsíců.~~

11. Člen výboru ~~a pověřený vlastník~~ může během funkčního období odstoupit, ~~—~~ Odstoupení oznamuje člen výboru ~~pisemně orgánu společenství, jehož je členem~~. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal výbor na vědomí. Pokud výbor nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce. ~~Pověřený vlastník oznamuje své odstoupení shromáždění.~~

**Komentář [PS3]:** V původním znění to nedává smysl

12. Za člena výboru ~~nebo pověřeného vlastníka~~, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbou, a to nejpozději do 60 dnů po zániku jeho funkce. ~~avšak Toto platí V případě výboru se postupuje podle předchozí věty~~ jen v případě, že odstoupením či odvoláním člena výboru poklesne v důsledku nedostatku zvolených náhradníků celkový počet členů výboru pod 50% zvoleného počtu nebo pod minimální počet členů výboru určenou stanovami.

13. V případě, že na uvolněné místo člena výboru nebude zvolen nebo nenastoupí žádný z náhradníků, mohou členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, kooptovat náhradního člena nebo členy, a to pro dobu až do nejbližšího zasedání shromáždění.

**Komentář [PS4]:** Je to potřeba rozdělit, jinak je to nesrozumitelné

### Čl.III Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.

2. Do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování:

- o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy ~~podle § 4 zákona;~~
- o schválení nebo o změně stanov; ~~k rozhodnutí o změně stanov se nevyžaduje forma veřejné listiny (notářského zápisu).~~
- o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem všech vlastníků jednotek;
- o ~~způsobu~~ rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek ~~podle § 9a zákona~~
- o schválení smlouvy pověřující osobu (správce) správou domu;
- o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách, týkajících se společných částí domu;
- ~~rozhodování o výši příspěvků a výši záloh # § 15 odst. 2 zákona # od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu, popřípadě dalších, pokud výše takových plnění nevyplývá z přijatého rozhodnutí o rozpočtu společenství, jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány;~~
- o plánu předpokládaných investičních nákladů na příští období;
- ~~volba členů výboru a jejich náhradníků, volba členů Kontrolní komise, stanovení výše odměny členů výboru a členů Kontrolní komise, a pověřeného vlastníka.~~

**Komentář [PS5]:** Je to tam navíc

3. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor ~~nebo pověřený vlastník~~, shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Neplní-li výbor ~~nebo pověřený vlastník~~ povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Jimi zvolený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění.

**Komentář [PS6]:** Potřeba doplnit, jinak se nemusí KK ani volit

4. Pokud není zvolen výbor ~~nebo pověřený vlastník~~, svolává shromáždění vlastníci, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.

5. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. ~~Doručení pozvánky na adresu člena společenství lze nahradit na základě předchozího písemného a podepsaného souhlasu člena společenství se zasíláním pozvánky na jím uvedenou elektronickou adresu. Zasláním pozvánky na jím uvedenou elektronickou adresu, na základě písemného a podepsaného souhlasu člena společenství se zasíláním pozvánky. Pozvánku lze doručit též prostřednictvím zabezpečeného uzavřeného elektronického systému komunikace (např. DOMSYS), pokud do něj bude vlastník registrován.~~ Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo konání na území Prahy 9 a program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit.

**Komentář [PS7]:** Původní znění nedává smysl

**Komentář [PS8]:** Toto bych vypustil, budou dohady co je a co není zabezpečený systém

6. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil, ~~nebo pověřený vlastník~~. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor ~~nebo pověřený vlastník~~.

7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků. ~~Vždy se hlasuje nejdříve o návrhu výboru, teprve poté, co nebude lipté, nebude-li návrh výboru přijat, se hlasuje o protinávrzích vzešlých z pléna.~~

**Komentář [PS9]:** Proč ?? je obvyklé, že se nejprve hlasuje o protinávrhu, ať už jej podá kdokoliv. Taktó by měl vždy výbor výhodu prvního hlasování

8. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů nebo nedosáhne-li potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 36 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne ~~# § 11 odst. 3 zákona #.~~

9. Vlastník je oprávněn účastnit se shromáždění osobně nebo prostřednictvím zástupce oprávněného na základě písemné plné moci. Podpis na plné moci nemusí být ověřen. Plná moc může být doručena výboru i v elektronické podobě e-mailem.

~~9. K přijetí usnesení shromáždění o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle bodu 2 písm. a), o schválení nebo o změně stanov podle bodu 2 písm. b) a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle bodu 2 písm. d), je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.~~

~~10. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu a o tom, zda budou uzavřeny smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků příslušných jednotek podle bodu 2 písm. c) je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.~~

~~11. Jsou-li členy společenství pouze tři vlastníci jednotek, je zapotřebí k přijetí usnesení souhlas všech vlastníků jednotek.~~

12. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- datum a místo konání shromáždění;
- přijatá usnesení;
- výsledky hlasování;
- námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování;
- uvedení jmen vlastníků hlasujících proti označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena // čl. VII odst. 2 stanov //.

13. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

#### Čl. IV Výbor

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor má 5 členů ~~musí být alespoň tříčlenný~~.

2. Výbor zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

3. Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Jde-li o písemný právní úkon, je nezbytný podpis 2 předsedy a dalšího ~~členů~~ výboru.

4. Výbor je oprávněn zavazovat společenství bez předchozího schválení jednání nebo výdajového limitu shromážděním jen v případě odstraňování havárií nebo jejich předcházení havárií a plnění pokynů vyplývajících z revizních zpráv anebo do výše výdajového limitu stanoveného právními předpisy. Při sjednávání jakékoliv zakázky je výbor povinen konat dle přijaté směrnice pro zadávání zakázek. K platnosti zvolení členů výboru je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.

5. Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění, nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Členové výboru jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo společenství způsobit škodu. Ti členové výboru, kteří způsobili společenství porušením právních povinností při výkonu působnosti výboru škodu, odpovídají za tuto škodu společně a nerozdílně. Smlouva mezi společenstvím a členem výboru vylučující nebo omezující odpovědnost člena výboru za škodu je neplatná. Členové výboru odpovídají za škodu, kterou způsobili společenství plněním pokynu shromáždění, jen, je-li pokyn shromáždění v rozporu s právními předpisy. Výbor se schází podle ~~potřeby~~, nejméně ~~však čtyřikrát~~ ročně. Výbor svolává ~~jeho~~ předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru.

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

7. Výbor zejména:

- jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo, zvláště pak dojednává obsah smlouvy se správcem ve smyslu čl. III odst. 2 písm. e) stanov;
- svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání;
- podle přijatého rozpočtu společenství stanovuje navrhuje ~~výši~~ záloh na úhradu za jednotlivé služby a sděluje výši částky a den její splatnosti ~~v souladu s usnesením shromáždění dle čl. III bodu 2. písm. g);~~

**Komentář [PS10]:** Toto bych tam nechal, pokud se to vyhodí, znamená to, že bude ke schválení takto zásadních věcí stačit nadpoloviční většina přítomných

- d) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení;
- e) odpovídá za vedení písemností (vedení evidence členství), zápisů ze shromáždění, usnesení apod.;
- f) sjednává dohody o provedení prací, o dodávce služby, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené služby; přitom se řídí směrnici pro zadávání zakázek schválenou shromážděním,
- g) rozhoduje o pronájmu společných prostor a sjednává smlouvy o pronájmu, pokud smlouva obsahuje možnost jednostranného ukončení výpovědí z jakéhokoliv důvodu nebo i bez uvedení důvodu a výpovědní lhůta není delší než 2 měsíce. Výbor je povinen o uzavření smlouvy okamžitě vyrozumět kontrolní komisi a doručit jí úplné znění uzavřené smlouvy. Kontrolní komise může svolat shromáždění vlastníků pro posouzení takové smlouvy do 30 dní od doručení informace o uzavření smlouvy. Pokud shromáždění vlastníků svolané kontrolní komisí do 30 dní od doručení informace o uzavření smlouvy komisí rozhodne o ukončení takové smlouvy, je výbor povinen smlouvu vypovědět bez zbytečného odkladu.
- h) nesmí zatížit dům, ani jeho část, služebností.

8. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- datum a místo konání;
- přijatá usnesení;
- výsledky hlasování členů výboru;
- námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

9. Vlastníci jednotek jsou oprávněni se zúčastnit schůzí výboru.

10. Členem výboru může být pouze fyzická osoba, vlastník, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právním úkonům, která je bezúhonná (čistý trestní rejstřík nikoli starší než 3 měsíce) a která splňuje následující podmínky:

- nevykonávala kteroukoliv ze srovnatelných funkcí v právnické osobě, na jejíž majetek byl prohlášen konkurs; totéž platí, byl-li návrh na prohlášení konkursu podaný proti takové právnické osobě zamítnut pro nedostatek majetku;
- překážka podle písm. a) působí vůči tomu, kdo vykonával funkci statutárního orgánu, člena statutárního nebo jiného orgánu v právnické osobě a alespoň jeden rok před podáním návrhu na prohlášení konkursu na její majetek, příp. před vznikem povinnosti této právnické osoby podat návrh na prohlášení konkursu na její majetek;
- překážka podle písm. a) trvá po dobu tří let ode dne právní moci:
  - usnesení o zrušení konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, nebo
  - usnesení o zamítnutí návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku.
- k překážce podle písm. a) se nepřihlíží:
  - zruší-li se konkurs jinak než z důvodů uvedených v písm. c),
  - jestliže jde o likvidátora, který splnil povinnost podle § 72 odst. 2 obchodního zákoníku v platném znění,
  - jestliže jde o osobu, která byla zvolena do funkce již za úpadku právnické osoby, nebo
  - jestliže jde o osobu, která se domůže v řízení dle občanského soudního řádu v platném znění určení, že dosavadní funkci vykonávala s péčí řádného hospodáře.

e) překážka podle písm. a) odpadá, pokud

ea) :

~~ea) pokud byla osoba, na jejíž straně se vyskytuje, zvolena do funkce se souhlasem dvou třetin hlasů vlastníků přítomných na shromáždění, a~~

~~eb) shromáždění bylo při volbě takové osoby do funkce na existenci této překážky upozorněno.~~

f) nebyl jí soudem či správním orgánem uložen v současnosti trvající zákaz činnosti týkající se provozování živnosti v oboru předmětu činnosti společenství či v oboru příbuzném.

Osoba, která uvedené podmínky nesplňuje nebo na jejíž straně je dána překážka výkonu funkce, se členem výboru nestane, i když o tom shromáždění rozhodlo. Přestane-li člen výboru splňovat výše uvedené podmínky stanovené pro výkon funkce, jeho funkce tím zaniká. Tím nejsou dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře.

11. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti ve smyslu odstavce 5. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápisu o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí. Výbor je oprávněn v případě nesouhlasu s navrhnout, aby mu shromáždění uložilo pokyn něco vykonat nebo se něčeho zdržet. Členové výboru potom neodpovídají za škodu vzniklou vykonáním takto uloženého pokynu. Tím není dotčena povinnost jednat s péčí řádného hospodáře.

**Naformátováno:** Doleva, Odsazení: Vlevo: 0 cm, Předšazení: 1,25 cm

**Naformátováno:** Odsazení: Vlevo: 0 cm, První řádek: 0 cm

**Naformátováno:** Písmo: (výchozí) Arial, 10 b.

**Naformátováno:** Normal (Web)1, Odsazení: Vlevo: 0 cm, Předšazení: 0,5 cm, Bez odrážek a číslování, Přístupy klávesou tabulátor: 0,5 cm, (Zarovnání vlevo)

**Naformátováno:** Písmo: (výchozí) Arial, 10 b.

**Komentář [PS11]:** Nesouhlasu koeho ???

**Komentář [PS12]:** Nesouhlasu s čím ??? nedává to smysl

12. Prvním statutárním orgánem společnosti bylo Stavební bytové družstvo Praha.

**Komentář [PS13]:** K čemu to tady je ?? jaký to má význam ???

13. Je-li shromážděním zvoleno za člena orgánu z osob, které před nebo na jednání shromáždění vznesly kandidaturu na člena výboru, stávají se členy výboru jen osoby s nejvyšším počtem odevzdaných hlasů, přičemž počet zvolených členů výboru odpovídá počtu uprázdněných míst ve výboru. Případně další zvolené osoby se stávají náhradníky podle pořadí odpovídajícímu počtu odevzdaných hlasů.

**Komentář [PS14]:** Jinak to nedává smysl

**Komentář [PS15]:** Škrtnout u

## Čl. V Pověřený vlastník

1. Pověřený vlastník je statutárním orgánem společnosti, není-li zvolen výbor. Pověřený vlastník plní úkol v rozsahu čl. IV bodu 7.

2. Pověřeným vlastníkem může být vlastník jednotky (jednotek), kterého zvolí shromáždění; pro platnost jeho zvolení platí obdobně ustanovení čl. IV bodu 4.

3. K písemnému právnímu úkonu postačí podpis pověřeného vlastníka.

4. Pověřený vlastník odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se pověřený vlastník zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Na pověřeného vlastníka se vztahují ustanovení čl. IV přiměřeně.

### Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Výbor zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společnosti uvedenou v seznamu členů společnosti. Takovou adresou může být i e-mailová adresa, pokud s tím vlastníkem předem vyslovil písemný souhlas. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí 2 měsíce, není-li v návrhu rozhodnutí uvedena jiná lhůta, která nesmí být kratší než 15 dní. Možnost takového rozhodování není omezena toliko na případy agendy předešlé neusnásení schopné schůze shromáždění vlastníků.

2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společnosti s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společnosti na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Písemnost vyjádření vlastníka je zachována i v případě doručení souhlasu prostřednictvím e-mailové zprávy na adresu společnosti, pokud s takovou formou komunikace předem vyslovil vlastník písemný souhlas. Nedoručí-li člen společnosti svůj souhlas s návrhem usnesení ve lhůtě, pak platí, že hlasoval proti. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společnosti.

3) Výbor oznámí členům společnosti v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení. Písemnost je zachována i v případě doručení sdělení na e-mailovou adresu člena společnosti, pokud s tím člen předem písemně vyslovil souhlas.

**Komentář [PS16]:** Vypustit, nebezpečné ustanovení, někoho pak může napadnout třeba z pohodlnosti všechno rovnou řešit korespondenčně

## Čl. VI Kontrolní komise

1) Kontrolní komise, pokud je zřízena, je kontrolním orgánem společnosti. Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ze svých členů svého předsedu.

2) Kontrolní komise je oprávněna:

- se seznamovat se všemi skutečnostmi týkajícími se správy a činnosti výboru nebo pověřeného vlastníka;
- pozastavit rozhodnutí výboru nebo pověřeného vlastníka, v takovém případě je povinna svolat shromáždění k projednání pozastaveného rozhodnutí tak, aby se sešlo do 30 dnů ode dne pozastavení;
- svolat shromáždění, jestliže nebylo svoláno v stanoveném termínu, nebo dojde-li k závěru, že je to nezbytné z naléhavých důvodů společného zájmu a výbor nebo pověřený vlastník nevyhoví její žádosti shromáždění svolat.

## Čl. VII Vznik členství, evidence členů společnosti



1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.
2. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství.
3. ~~Jména vlastníků – členů společenství při jeho vzniku jsou uvedena v příloze těchto stanov.~~ Seznam vlastníků - členů společenství je veden a aktualizován v knize vlastníků – členů společenství.

## Čl. VIII Práva a povinnosti vlastníka

1. Vlastník má právo zejména:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství;
  - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění;
  - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky;
  - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství;
  - e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly uhrazeny na účet společenství;
  - f) nahlížet do všech podkladů, týkajících se činnosti společenství s výjimkou těch, na které se vztahuje ochrana osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb. v platném znění, a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
2. Vlastník je povinen zejména:
  - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství;
  - b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení;
  - c) neprodleně upozorňovat výbor ~~nebo pověřeného vlastníka~~ na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod;
  - d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a pozemku a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, ~~neurčuje-li písemná dohoda tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek jinak;~~
  - e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování;
  - f) ~~v případě prodlení s placením ve smyslu předchozích dvou bodů je vlastník povinen zaplatit vedle úroku prodlení smluvní pokutu ve výši rozdílu mezi poplatkem z prodlení a úrokem z prodlení podle obecně závazného předpisu;~~
  - g) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav –souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku;
  - h) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti; k zajištění pravomocně přisouzených pohledávek oprávněných vlastníků vzniklých z neplnění povinností uvedené v tomto odstavci vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu ostatním vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka a na věcech movitých obdobně jako zástavní právo na zajištění nájemného ~~§ 13 odst. 2 zákona~~;
  - i) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práva ostatních vlastníků a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práva ~~§ 14 zákona~~;
  - j) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot;
  - k) oznámit bez zbytečného odkladu výboru ~~nebo pověřenému vlastníku~~ nabytí vlastnictví jednotky;
  - l) ~~budou-li se náklady na některé ze služeb rozúčtovávat podle počtu osob, oznamovat výboru nebo pověřenému vlastníku změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo;~~
  - m) oznámit výboru ~~nebo pověřenému vlastníku~~ kontakt na svou osobu (~~např.~~ telefonní číslo a e-mail), umožňující –vyrozumět vlastníka v případě nutnosti technicko-provozního či jiného nezbytného zásahu v jeho bytě.
3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může –vlastník provádět jen se souhlasem všech vlastníků. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na –společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky.

**Komentář [PS17]:** Celé vypustit nikdo není povinen oznamovat počty osob, nemá to oporu v legislativě.

4. Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu ~~// § 8 odst. 2 zákona //~~. Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu ~~// § 13 odst. 7 zákona //~~.

5. Zasahuje-li vlastník jednotky do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého z vlastníků nařídit prodej jednotky ~~// § 14 zákona //~~.

~~6. Společní členové jsou povinni zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vč. zastupování na shromáždění. Zmocnění v písemné podobě musí být doručeno výboru, přípouští se přitom, aby se to bylo možné tak bylo učiněno i e-mailem v elektronické podobě. Podpis na plné moci nemusí být ověřen.~~

~~7. Člen společenství i jakákoliv jiná osoba nacházející se v domě a na pozemku jsou povinni dodržovat veškerá pravidla pro užívání domu a pozemku stanovená obecně závaznými právními předpisy, stanovami a usneseními shromáždění, a domovním řádem. Stanoví-li tyto stanovy nebo domovní řád za jejich porušení sazbu pokuty, zavazuje se člen společenství uhradit pokutu, kterou mu za porušení pravidla jím samým nebo osobou, která užívá jeho jednotku v domě, uloží výbor. Člen společenství stejně jako každá osoba užívající jednotku v domě nebo společné části domu vstupem do domu akceptuje povinnosti vyplývající z těchto stanov a domovního řádu.~~

**Komentář [PS18]:** Vypustit nedává to smysl

**Komentář [PS19]:** Nedovedu si představit e-mail jinak než v elektronické podobě

## Čl. IX Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:

- úmrťm vlastníka - fyzické osoby;
- převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky;
- zánikem vlastníka - právnické osoby;
- zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství.

2. Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí nebo zániku jednotek zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky.

## Čl. X Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

1. Příspěvky a zálohy podle čl. VIII bodu 2 písm. d) a e) platí vlastníci měsíčně vždy do každého 15. dne v kalendářním měsíci, za který se platí, v částkách a termínech stanovených shromážděním výborem podle obsahu rozhodnutí shromáždění o rozpočtu obsahujícím rozhodnutí o výši příspěvků a záloh, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.

**Komentář [PS20]:** Proč znovu termín na začátku je jasně uvedeno, že do 15. Dne v měsíci

2. O vyúčtování záloh podle čl. VIII bodu 2 písm. d) rozhoduje ~~výbor shromáždění~~ jednou ročně. Zálohy na služby uhrazené vlastníkem se rozúčtují podle podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, ledaže zákon nebo tyto stanovy stanoví jinak. Zálohy na teplo a teplou vodu se vyúčtují podle stavu spotřeby zjištěné odečtem na kalorimetrech, vodné a stočné podle stavu spotřeby odečtené na vodoměrech, a náklady na vlastní správu se rozvrhnou na každou jednotku stejným dílem.

3. Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na správu domu, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

4. Zálohy na úhradu za služby podle čl. VIII bodu 2 písm. e) je výbor ~~nebo pověřený vlastník~~ povinen jednou ročně vyúčtovat, a to nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období stanoveného zvláštním právním předpisem. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh.

5. S vlastnickým právem k jednotce přechází na nabyvatele i veškeré dluhy převodce vůči společenství, ledaže mu výbor nebo správce vystaví potvrzení o bezdlužnosti. O tom je převodce povinen nabyvatele předem zpravit. Převodce i nadále ručí za úhradu takových dluhů.

6. Výbor je povinen po zjištění vzniku dluhu vyššího 40.000 Kč- 5.000,- Kč upozornit písemně příslušného vlastníka v prodlení na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu 7 dní následujících po

**Komentář [PS21]:** Nyní platí dohoda s IKONem, že budou upomínat dluhy už od 5.000,- Kč



upozornění, může společenství podat žalobu na zaplacení. Vlastník je povinen na vyzvání nahradit náklady upomínky paušální částkou 300 Kč. Vlastník je rovněž povinen uhradit pokutu stíhající prodlení s úhradou finančního závazku vůči společenství ve výši 0,1% dluhu denně.

#### Čl. XI Hospodaření společenství

1. Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají vlastníci na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby. V případě nedostačujících prostředků na zálohách za služby je možno (při respektování dalších podmínek týkajících se finančních prostředků společenství) čerpat tyto prostředky v nezbytném rozsahu z dlouhodobých záloh na opravy a údržbu. Výbor sestavuje na každý rok rozpočet domu, který obsahuje přehled plánovaných nákladů na údržbu, opravy, poskytování služeb, příp. jiné investice, a rezervu na straně jedné a zdroje jejich krytí na straně druhé. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu a případné investice v domě plánované v letech budoucích. Obsahuje-li přijatý rozpočet údaj o výši příspěvku na správu nebo o druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu anebo o celkové výši příspěvků na správu, považuje se rozhodnutí o přijetí rozpočtu zároveň za rozhodnutí o jmenovaných dílčích záležitostech.

2. Společenství může se souhlasem vlastníků ~~ve smyslu § 11 odst. 4 zákona~~ zajišťováním činností podle čl. I příp. dalších činností v rámci smlouvy o správě pověřit jinou osobu - správce.

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

4. Příjmy společenství se rozdělují a zdaňují podle obecně závazných předpisů. O jejich případném rozdělení mezi vlastníky nebo ponechání ve fondech společenství rozhoduje v souladu s obecně závaznými předpisy shromáždění.

#### Čl. XII Zánik společenství

Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech uvedených v ~~§ 5 odst. 6 a 7 zákona~~.

#### Čl. XIII Závěrečná ustanovení

Tyto stanovy byly ~~řádně projednány na společném jednání vlastníků domu dne 3. března 2003 a byly přijaty~~ ~~ustavující~~ schůzí shromáždění vlastníků jednotek dne ~~14. listopadu května 2019~~ a téhož dne nabyly účinnosti.

**Komentář [PS22]:** Naprosto nesrozumitelné, nechápu co tím chtěl autor říci a pochybuji, že to ví on sám