

S T A N O V Y

Společenství vlastníků jednotek Nad Statkem 174, Praha 4 - Újezd

Část první Všeobecná ustanovení

Čl. 1

Název a sídlo

1. Název je : Společenství vlastníků jednotek Nad Statkem 174. Praha 4 - Újezd
2. Sídlo je : Nad Statkem 174, 149 00 Praha 4, Újezd u Průhonic

Čl. 2

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“) je korporací, právnickou osobou založenou za účelem, který je popsán v čl. 3 těchto Stanov.
2. SVJ je zapsáno v rejstříku společenství vlastníků vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 14742.
3. IČO je : 01780328.
4. SVJ vzniklo na základě ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., dne 25.1.2012 a řídí se především ustanoveními §§ 1200 – 1222 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Čl. 3

Předmět činnosti

1. Činnost SVJ spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí se rozumí obytný dům č.p. 174, který stojí na pozemku p.č. 287/5, to vše v k.ú. Újezd u Průhonic, obec Praha. Uvedené nemovitosti jsou vedeny na LV č. 1381 pro stejné katastrální území a obec, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.
2. SVJ nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, nebo být jejich společníkem nebo členem.
3. Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkající se správy domu z hlediska provozního a technického se rozumí zejména :
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce a stavební úpravy
 - aa) společných částí domu,
 - ab) technických zařízení domu jako společných částí,
 - ac) společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky (dále jen „VJ“), pokud podle prohlášení vlastníka nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející VJ v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodu energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení popsanych v prohlášení vlastníka,
 - c) údržba přístupových cest k domu,
 - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že VJ upravuje stavebně svou jednotku, včetně možností požadovat v odůvodněných případech předložení

stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

4. Činnostmi správy domu 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, jejich dodávky si VJ zajišťuje od dodavatelů přímo), smluv o pojištění domu, nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných třetí osobou,
- c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů SVJ jako záloh na příspěvky na správu domu a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy SVJ,
- d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy SVJ, s finančními prostředky placenými členy SVJ, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti SVJ a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností,
- e) vedení seznam členů SVJ,
- f) výkon činností vztahujících se k uplatnění ochrany práv VJ,
- g) činností spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než VJ v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv,
- h) činností spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech VJ v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádávání těchto plateb se členy SVJ.

Část druhá Členství v SVJ

Čl. 4

Obecná ustanovení

1. Členství v SVJ je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
2. Za dluhy SVJ ručí člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
3. Při převodu vlastnického práva člena SVJ k jednotce nevzniká povinnost SVJ vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. SVJ je povinno na základě žádosti člena SVJ vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro přechod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takový dluh není.
4. Společní členové SVJ, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči SVJ.
5. Svá práva uplatňuje člen SVJ vůči statutárnímu orgánu, při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

6. Členství zaniká převodem či přechodem vlastnictví jednotky, úmrtím fyzické osoby, zánikem právnické osoby bez právního nástupnictví, zánikem jednotky, či jiných důvodů popsanych v obecných právních předpisech.

Čl. 5 Členská práva

Člen SVJ má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutí orgánů SVJ, a to zejména :

- a) účastnit se veškeré činnosti SVJ způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
- c) volit a být volen do orgánu SVJ,
- d) předkládat orgánům SVJ návrhy a podněty k činnosti SVJ a k odstranění nedostatků v činnosti SVJ,
- e) seznámit se s hospodařením SVJ a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, jakož i 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. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem SVJ. Za nahlížení se také považuje fotografování a skenování dokladů vlastním prostředkem, popř. činění poznámek a výpisů z dokladů.
- f) obdržet písemné podklady ke všem bodům jednání shromáždění, a to spolu s pozvánkou, nebo v termínech pozvánkou sdělených, které nesmí být kratší 7 dnů před konáním jednání. Má také právo obdržet zápis z jednání shromáždění a to nejpozději do 14 dnů od konání jednání. Zápis přitom neobsahuje přílohy, které byly předloženy k jednání spolu s pozvánkou, popř. jinou cestou.
- g) žádat statutární orgán SVJ o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena SVJ,
- h) obdržet vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 30. dubna následujícího roku,
- i) obdržet vyúčtování dlouhodobé zálohy na opravy domu podle zvláštního vnitřního předpisu SVJ, včetně zůstatku k 31. prosinci daného roku, rozděleného na jednotlivé jednotky, a to do 30. dubna roku následujícího,
- j) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 10 dnů od skončení reklamačního období, které bylo při vyúčtování stanoveno, pokud nebyl sdělen jiný, pro člena SVJ příznivější termín.

Čl. 6 Členské povinnosti

Člen SVJ má povinnosti, určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutí orgánů SVJ, a to zejména :

- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů SVJ přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
- b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci a včas platit zálohy na úhradu služeb, dle schválené výše, a to do 5. dne příslušného měsíce,
- c) uhradit nedoplatek ročního vyúčtování do data stanoveného orgány SVJ, nejpozději však do 3 měsíců po skončení reklamačního období,

- d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch SVJ, které přesahuje 20 dnů ode dne splatnosti, uhradit SVJ poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit SVJ úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,
- e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsažených těchto stanovách, v domovním řádu přijatém shromážděním vlastníků a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
- f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usnesení orgánů SVJ schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
- g) 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 nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům SVJ,
- h) 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,
- i) oznámit SVJ do jednoho měsíce
 - ia) nabytí jednotky do vlastnictví,
 - ib) svoji adresu, pokud není totožná s adresou jednotky,
 - ic) počet osob, které bude mít v bytě domácnost,
 - id) počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce,
 - ie) jméno a adresu osoby, jíž člen SVJ přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod ic) a id),
 - if) telefonní a e-mailové spojení pro případ havárie, či jiné mimořádné události v bytě s cílem nezvyšovat náklady na přístup do bytu, pokud by taková situace nastala,
- j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu či bytu vstup,
- k) 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 orgánů SVJ,
- l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu, o níž bylo řádně SVJ 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 by byl k tomu předem vyzván orgány SVJ,
- m) umožnit přístup členům orgánů SVJ i jim přibraným třetím osobám, do bytu na základě předchozí výzvy SVJ pro ověření, zda jim prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozuje nebo nemění společné části, a to i opakovaně, přičemž výzva musí být členovi doručena minimálně 3 dny před plánovaným vstupem,
- n) předat SVJ k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby
- o) využívat jednotku pouze k činnosti, která byla v kolaudačním rozhodnutí uvedena, tedy k využívání jednotky k bydlení, v případě, že jednotka bude využívána jiným způsobem, doložit rozhodnutí o rekolaudaci statutárním orgánům SVJ.

Čl. 7

Pravidla pro užívání společných částí členy SVJ

1. Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory, zejména vchod, schodiště, chodby, sušárna, kočárkárna, kotelna, sklepy apod. Shromáždění SVJ může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Ten je platný pro všechny, kteří se v domě zdržují. Speciálním společným prostorem jsou balkony, které jsou sice společným prostorem, ale slouží pouze té jednotce, ze které je na ně přístup.
2. Člen SVJ je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
3. V případě chovu domácích zvířat je člen SVJ 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 jim držných domácích zvířat. Je povinen zabezpečit, aby domácí zvíře neznečišťovalo okolí domu. Je zakázáno chovat zvířata k chovu nevhodných nebo nebezpečných.
4. Člen SVJ je povinen zdržet se umísťování předmětů do společných prostor, zejména prostor, které jsou únikové ve smyslu požárně-bezpečnostních předpisů. Tyto předměty mohou být, po uplynutí marné doby nápravy, odstraněny.
5. Člen SVJ nesmí do společných prostor umísťovat látky snadno vznětlivé, hořlavé nebo jinak nebezpečné, nesmí používat otevřený oheň, ani kouřit ve společných prostorách.
6. Člen SVJ je povinen zdržet se užívání balkonů jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
7. Člen SVJ je povinen zabezpečit při pobytu ve společných prostorách, aby nedocházelo ke zbytečnému svícení.
8. Ve společných prostorách a na veřejné nástěnce je zakázáno umísťovat jakákoli oznámení, propagaci a dalších sdělení bez souhlasu statutárního orgánu. Pokud je třeba k umístění výše uvedených sdělení souhlas příslušných správních orgánů, je třeba si vyžádat stanovisko statutárního orgánu.
9. Člen SVJ je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým, popř. jménem toho, kdo byt užívá. To stejné platí pro označení domovní schránky.
10. Pokud člen SVJ používá klíče od společných prostor, není dovoleno tyto klíče kopírovat a předávat jiné osobě.
11. Po opuštění domu, popř. po příchodu do domu, je povinen člen SVJ vchodové dveře uzamknout.
12. Je zakázáno vstupovat do společných prostor, které jsou označeny nápisem „Vstup zakázán“. Jde zejména o kotelnu, místnost pro jímky a také o centrální přívod elektrické energie do domu.
13. Každý člen SVJ je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů SVJ, při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění těchto prací statutárnímu orgánu a ostatním členům společenství. Tyto práce lze realizovat pouze v pracovní dny v době od 8.00 hod. do 18.00 hod.
14. Noční klid se stanoví v době od 22.00 hod. do 7.00 hod. a ve dnech pracovního volna a svátků. V této době se každý člen SVJ zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů

a hlučné komunikace. Ve dnech pracovního volna a svátcích lze přiměřeně používat obvyklé domácí přístroje (vysavač, kuchyňské přístroje, apod.).

Část třetí Orgány Společenství vlastníků jednotek

Čl. 8 Společná ustanovení

1. Orgány SVJ jsou
 - a) Shromáždění
 - b) Předseda,
2. Předsedou SVJ může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby starší osmnácti let.
3. Předsedou SVJ nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je též členem voleného orgánu SVJ, pokud takový bude ustaven.
4. Předseda SVJ může být do funkce volen opětovně.
5. Kdo přijme funkci předsedy, 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.
6. Předseda SVJ vykonává funkci osobně, to však nebrání tomu, aby zmocnil pro jednotlivý případ jinou osobu k řešení daného problému,
7. Nenahradil-li předseda SVJ škodu, kterou způsobil SVJ při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli SVJ za dluh SVJ v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na SVJ domoci.
8. Dobrá víra předsedy SVJ se přičítá SVJ.
9. K usnesení orgánů SVJ, které se přičítá dobrým mravům, nebo mění stanovы tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
10. Funkční období předsedy SVJ je pětileté.
11. O jakémkoli rozhodnutí, učiní předseda SVJ zápis, ve kterém uvede příslušné rozhodnutí a pokud to vyžaduje situace, i odůvodnění tohoto rozhodnutí. Rozhodnutí uveřejní na stránkách SVJ, a to do 5 pracovních dnů.

Čl. 9 Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem SVJ je shromáždění, které tvoří všichni členové SVJ. Člen SVJ se účastní na jednání osobně, nebo může zmocnit jinou osobu, aby ho na zasedání zastupovala. Plná moc musí být písemná a opatřena vlastnoručním podpisem, bez ověření pravosti, která se předává u prezence. Členové definovaní v čl. 4 odst. 4 těchto stanov se mohou jednání účastnit bez omezení, hlasovat však může pouze ten, který byl určen k výkonu práv.
2. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci jednotek shromáždění k zasedání na náklad SVJ sami.

3. Jednání shromáždění je svoláno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel určit termín, kdy budou rozeslány, přičemž termín rozeslání dodatečných podkladů nesmí být kratší než 5 dnů před konáním zasedání. Pozvánka se zasílá členům SVJ na adresu uvedenou v seznamu členů, popř. na e-mail, který byl členem určen (čl.). Pozvánka se také vyvěsí na informační nástěnku SVJ umístěnou v domě. Veškeré podklady jsou také zveřejněny na www. stránkách SVJ. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně 15 dnů před jeho konáním. To neplatí v případě, že na zasedání mají být projednány stanovy SVJ, popř. jejich změny.
4. Má-li dojít ke změně stanov SVJ, nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov SVJ, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení. Současně je třeba uvést, do kdy mají být uplatněny u statutárního orgánu připomínky tak, aby bylo možné tyto shromáždit a připravit k uveřejnění a projednání. Na pozdější připomínky již nebude brán zřetel. Lhůta k rozeslání pozvánky s textem stanov, či změn stanov, se stanoví na nejméně 21 dnů před konáním zasedání.
5. Program jednání může být změněn pouze v případě účasti všech členů SVJ na zasedání a jejich 100% souhlasu.
6. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů SVJ, kteří mají většinu všech hlasů.
7. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů SVJ. Ve specifických případech, které jsou uvedeny v čl. 10 těchto stanov se stanoví potřebná většina k přijetí usnesení jinak.
8. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může ten, který zasedání svolal, svolat náhradní shromáždění nebo vyvolat projednání záležitosti v rozhodování mimo shromáždění. Podrobnosti jsou stanoveny v čl. 11 těchto stanov.
9. Každý člen SVJ je oprávněn se zúčastnit se shromáždění a požadovat a dostat na něm vysvětlení týkající se záležitosti SVJ, pokud se požadované vysvětlení vztahu k předmětu jednání. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo SVJ vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
10. Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí SVJ členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
11. Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
12. Na shromáždění hlasují členové SVJ veřejně. Shromáždění se také může rozhodnout, že o některé otázky bude hlasovat tajně, vždy tajně hlasuje v případě voleb. Tajné hlasování se uskutečňuje pomocí hlasovacích lístků. Před hlasováním předseda shromáždění poučí přítomné o způsobu hlasování. O členech volených orgánů se hlasuje jednotlivě.
13. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky hlasování a výsledky voleb, pokud byly provedeny. Dále obsahuje stanoviska jednotlivých členů SVJ, pokud o jejich zaznamenání požádají bezprostředně po svém ústním vyjádření. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy, odevzdané plné moci a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uschovány v péči statutárního orgánu.

14. Samotný zápis, bez příloh, je do 14 dnů od konání jednání předán členům SVJ způsobem, jak jsou předávány pozvánky na jednání. Zápis je také uveřejněn na www. stránkách SVJ.
15. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen SVJ, který byl přehlasován na jednání shromáždění, aby o této záležitosti rozhodl. Postup je upraven ustanovením § 1209 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.

Čl. 10

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří :

1. změna stanov,
2. volba a odvolávání předsedy SVJ a rozhodování o výši jejich odměn,
3. schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření SVJ a správě nemovitých věcí, jakož i celkové výše příspěvků na správu nemovitých věcí pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
4. schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
5. rozhodování
 - a) o členství SVJ v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - b) o schválení statutu dlouhodobé zálohy na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí nemovité věci a schvalování jednotlivých akcí financovaných tímto zdrojem, včetně finančního krytí,
6. udělování předchozího souhlasu
 - a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi (vyžaduje se souhlas 3/4 hlasů všech vlastníků jednotek)
 - b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi (vyžaduje se souhlas 3/4 hlasů všech vlastníků jednotek)
 - c) k uzavření smlouvy o úvěru SVJ včetně schválení výše a podmínek úvěru (vyžaduje se souhlas 3/4 hlasů všech vlastníků jednotek)
 - d) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil
7. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy nemovitostí a rozhodnutí o její změně,
8. schválení změn prohlášení vlastníka v souladu s ustanovením § 1169 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, včetně souhlasu se změnou užívání jednotky či společných prostor (vyžaduje se souhlas všech jednotek, vyjma případů výjimky uvedené ve výše citovaném předpisu,
9. rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. Shromáždění si může vyhradit rozhodování pouze v těch případech, kdy ještě nerozhodl statutární orgán, který by mohl v souladu se zákonem či stanovami rozhodnout.

Čl. 11

Náhradní shromáždění a rozhodování mimo zasedání

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán vyhlásit bezprostředně po zjištění tohoto stavu, že svolává náhradní shromáždění, podle ustanovení § 1210 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Toto náhradní shromáždění

- započne jednat okamžitě po vyhlášení jeho konání. Na tuto skutečnost musí svolavatel shromáždění výslovně v pozvánce upozornit, jinak nelze toto ustanovení použít.
2. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se a svolavatel shromáždění nepoužije ustanovení odst. 1 tohoto článku stanov, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek o týchž záležitostech rozhodli mimo zasedání. Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro posouzení, nebo údaj, kde jsou uveřejněny a údaj o lhůtě 15 dnů od vyhlášení, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit.
 3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. V případě spoluvlastnictví jednotky se vyžaduje podpis osoby, která je určena jako společný zástupce ve smyslu ustanovení § 1185 odst. 2 zákona č. 89/2012 S., občanský zákoník.
 4. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Toto oznámení je povinen učinit do 7 dnů po skončení hlasování.
 5. Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek.
 6. Statutární orgán může, pokud to vyžaduje mimořádná situace (např. epidemiologická situace, či je třeba rozhodnout urychleně o záležitosti) rozhodnout o rozhodování mimo zasedání i v jiných případech, kde se vyžaduje prostá většina k přijetí usnesení. Postup je totožný.

Čl. 12

Předseda SVJ

1. Předseda SVJ je statutárním a výkonným orgánem SVJ, řídí a organizuje běžnou činnost SVJ, rozhoduje ve věcech spojených se správou nemovitých věcí s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným předpisem, těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění. V případě, že si shromáždění vyhradí k rozhodování i jinou věc, musí tak učinit před rozhodnutím předsedy SVJ, pokud byl k tomu předseda SVJ kompetentní rozhodnout.
2. Za svou činnost odpovídá předseda SVJ shromáždění.
3. Předseda SVJ je volen a odvoláván shromážděním.
4. Funkce předsedy SVJ zaniká volbou nového předsedy SVJ. Předseda SVJ může být z funkce odvolán shromážděním. Předseda SVJ může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit všem členům SVJ písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednalo shromáždění, nejpozději však 30 dnů od rezignace na funkci.
5. Funkční období předsedy SVJ je pět let.

Čl. 13

Zajišťování správy nemovitých věcí a dalších činností na základě smlouvy pověřenou osobou

1. V souladu s usnesením shromáždění SVJ o určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy nemovitých věcí (dále jen „pověřená osoba“), může SVJ zajišťovat některé činnosti spojené se správou nemovitých věcí na základě smlouvy s pověřenou osobou, kterou může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Smlouva s pověřenou osobou obsahuje alespoň
 - a. vymezení činností, které bude pověřená osoba vykonávat,

- b. určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu nemovitých věcí a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c. povinnost pověřené osoby předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánů SVJ příslušnému podle těchto stanov, pokud byla pověřená osoba SVJ zmocněna k jejich uzavírání,
 - d. povinnost pověřené osoby předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti pověřené osoby, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí nemovitých věcí, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e. povinnost pověřené osoby před ukončením její činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru SVJ všechny písemné materiály o správě nemovitých věcí a své činnosti,
 - f. další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 2) a 3) nemůže být dotčena rozhodovací působnost orgánů SVJ plynoucí z právních předpisů a těchto stanov.

Část čtvrtá

Pravidla pro tvorbu rozpočtu SVJ, pravidla pro správu nemovitých věcí, příspěvek na správu nemovitých věcí a úhrady nákladů na služby

Čl. 14

Pravidla pro tvorbu rozpočtu SVJ

1. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění SVJ nejpozději do konce listopadu předchozího roku.
2. Rozpočet zahrnuje tyto části
 - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu, která obsahuje tyto podklady
 - aa) stav zálohy k 1.1. daného roku,
 - ab) tvorbu pravidelných a mimořádných příspěvků členů SVJ v průběhu roku,
 - ac) návrh akcí, včetně uvedení ceny jednotlivých akcí,
 - ad) předpokládaný zůstatek k 31.12. daného roku
 - b) hospodaření se zálohou na služby, které jsou dány ustanovením § 3 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., v platném znění, mimo zálohu na média, která obsahuje popis jednotlivých služeb a předpokládaný náklad na každou službu zvlášť, zejména náklady na osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, odvoz odpadu, provoz STA a náklady na provoz čerpadel, včetně el. energie spotřebované čerpadly,
 - c) hospodaření se zálohou na technické činnosti, které nespádají do hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy, modernizace a rekonstrukce, která obsahuje rozpočet na nejvyšší položky užití této zálohy, zejména pak na periodické prohlídky zařízení, drobné opravy technického zařízení a nákladu na materiál pro tyto opravy, pokud není účtován spolu s poskytnutou službou a pojištění nemovité věci,
 - d) hospodaření se zálohou na správní činnosti při správě nemovitých věcí, která obsahuje rozpočet jednotlivých okruhů činností, zejména pak na odměny členů orgánů SVJ, bankovní poplatky, poplatek SČMBD, technické služby (kopírování, výpočty nákladů na topnou sezonu, náklady účetní služby, apod.),

- e) hospodaření se zálohou na média, která obsahuje předpokládaný čerpání nákladů na plyn, na elektrickou energii v kotelně, dozor a opravy v kotelně, apod. a jehož výsledkem jsou náklady na teplo, teplo užitkovou vodu a dodávku studené pitné vody.
3. Rozpočet je dán vždy výdaji podle odst. 2 tohoto článku stanov a příjmy, které představují příspěvky, které jsou stanovovány podle ustanovení čl. 16 těchto stanov. Rozpočet musí být vyrovnaný, pokud shromáždění nerozhodne o schodkovém rozpočtu, v tom případě však musí stanovit, z jakých zdrojů tento schodek bude kryt.
4. Mimořádné příjmy, či příjmy nejisté se nerozpočtují, o jejich využití rozhodne vždy shromáždění při vyhodnocení ekonomiky kalendářního roku.

Čl. 15

Pravidla pro správu nemovité věci

1. Osobou odpovědnou za správu nemovité věci je výlučně SVJ. SVJ je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy nemovité věci při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
2. Správa nemovité věci zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech členů SVJ nutné nebo účelné pro řádnou péči o nemovitou věc jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací a rekonstrukcí, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením udržováním nebo zlepšením zařízení v domě sloužících všem členům SVJ. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému členu SVJ.
3. SVJ právně jedná s vlastníky jednotek i se třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy nemovité věci. K právnímu jednání, kterým SVJ zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
4. Vzniknou-li členům SVJ práva z vad jednotky, zastupuje je SVJ při uplatňování těchto práv.
5. Za SVJ jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu SVJ vyhrazeny shromáždění SVJ.
6. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem SVJ. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o
 - a) nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10.000 Kč,
 - b) o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10.000 Kč.
7. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem SVJ. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 19.000 Kč, tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejichž nutnost plyne z revizní zprávy, příp. rozhodnutí kontrolního orgánu státní správy.
8. Při zadávání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané částce do 50.000 Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení, v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele, přičemž při očekávané výši nákladů nad 300.000 Kč je povinen oslovit nejméně pět potencionálních dodavatelů. Za oslovení se považuje předložení nabídky.

Jestliže nebudou k dispozici nabídky do 2 měsíců od uzavření přihlášek, může statutární orgán rozhodnout z nabídek předložených.

Čl. 16

Příspěvky na správu nemovitých věcí a úhrady nákladů na služby

1. Pro účely financování nákladů na správu nemovitých věcí platí členové SVJ příspěvky formou měsíčních záloh, a to :
 - a) stejnou částku za jednotku na činnosti uvedené v čl. 14 odst. 2 písm. d) těchto stanov,
 - b) ve výši odpovídající počtu osob rozhodných pro rozúčtování na činnosti uvedené v čl. 14 odst. 2 písm. b) těchto stanov,
 - c) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové ploše všech jednotek v domě, navýšené u jednotek, které mají balkon, o jeho polovinu jeho rozlohy na činnosti uvedené v čl. 14 odst. 2 písm. a) a c) těchto stanov,
 - d) ve výši stanovené rozpočtem u činností uvedené v čl. 5 odst. 2 písm. e) těchto stanov, přičemž tato záloha se stanoví podle předpokládaného rozsahu poskytovaných služeb.
2. Pro účely financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se vytváří oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Její tvorba a zásady použití jsou uvedeny v samostatném rozhodnutí shromáždění - statut dlouhodobé rezervy (fond oprav). Vyúčtování se provádí ve stejném termínu, jako vyúčtování jednotlivých záloh, přičemž zůstatek prostředků se převádí do dalšího roku, bez možnosti vracet prostředky členovi SVJ, a to ani po ukončení jeho členství.
3. Zálohový příspěvek na správu nemovité věci, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 30.4. následujícího roku, a to na základě usnesení shromáždění, které schvaluje roční účetní závěrku.
4. Všechny stanovené zálohy se platí na účet SVJ najednou, a to do 5. dne příslušného měsíce.
5. Všechny zálohy se vyúčtují podle zásad, jak byly tvořeny. Pokud jde o zálohu podle odst. 1 písm. d) tohoto článku stanov se náklady rozúčtovávají takto :
 - a) dodávka pitné vody – rozdělení podle naměřených hodnot měřidel umístěných v jednotkách,
 - b) dodávka tepla – 40% podle podlahové plochy a 60% podle naměřených hodnot měřidel umístěných v bytech,
 - c) dodávka teplé vody – dodávka tepla sloužící k ohřevu vody – 30% podle podlahové plochy, 70% podle hodnot spotřeby TUV v bytech, spotřeba vody podle naměřených hodnot vodoměrů umístěných v bytě,
 - d) náklady na teplo a ohřev teplé vody jsou korigovány podle zásad uvedených v zákoně č. 67/2013 Sb., a vyhlášce č. 269/2015 Sb.
6. Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu na placení záloh upozornit písemně člena SVJ na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členovi SVJ, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu, včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen uhradit dlužící člen SVJ.

Část pátá

Závěrečná ustanovení

Čl. 17
Doručování

1. Písemnosti dle těchto stanov zasílá SVJ vlastníku jednotky takto :
 - a) předáním adresátovi s potvrzením o převzetí a uvedeným datem převzetí, popř. zápis, že adresát odmítl převzetí.
 - b) zasláním prostřednictvím držitele poštovní licence, a to na doručenkou. V případě, že adresát zásilku nepřevzme, je dnem doručení považován desátý den od uložení zásilky,
 - c) zasláním prostřednictvím datové schránky, pokud vlastník jednotky sdělí statutárnímu orgánu její existenci,
 - d) na e-mailovou adresu, kterou vlastník jednotky sdělí statutárnímu orgánu.
2. Při rozesílání hromadných sdělení se využívá webových stránek SVJ, a to na adrese :.... přičemž na takové rozeslání hromadného sdělení je člen upozorněn podle odst. 1 písm. d) tohoto článku stanov, v případě, že e-mail není předán, má se za to, že vlastník obdržel zprávu dnem následujícím, po uveřejnění sdělení na webových stránkách.
3. Pro chod SVJ jsou způsoby rozesílání sdělení podle odst. 1 tohoto článku stanov postaveny si na roveň, při řešení práv a povinností člena SVJ vůči SVJ je nutné využít způsob doručení podle ustanovení odst. 1 písm. a) a b).

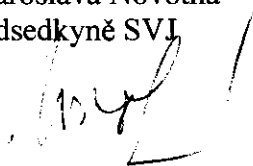
Čl. 18
Zrušení společenství vlastníků jednotek

Zrušení SVJ je provedeno podle ustanovení §§ 1215 a 1216 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Čl. 19
Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti neupravené těmito stanovami, se řídí ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.
2. V době vydání stanov se poměry SVJ řídí také zákonem č. 67/2013 Sb, a nařízením vlády č. 366/2013 Sb. V případě změn těchto předpisů, popř. přijetím nových předpisů se SVJ bude řídit ode dne nabytí předpisů účinnosti s tím, že rozpor mezi stanovami a těmito předpisy bude řešen podle těchto předpisů, pokud ony nestanoví něco jiného.
3. Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění SVJ dne 17.12.2023
4. Tyto stanovy ruší stanovy předcházející v plném rozsahu. Vyúčtování záloh za rok 2023 však bude provedeno podle zásad stanovených zrušenými stanovami.

Mgr. Jaroslava Novotná
předsedkyně SVJ



SVJ NAD STATKEM
NAD STATKEM 174
149 00 PRAHA 4 - ÚJEZD
IČO: 01780328