

PRACOVNÍ NÁVRH (17.7.)

STANOVY

Společenství vlastníků Na Klášterním 1898

Čl. 1

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků Na Klášterním 1898 (dále jen „Společenství vlastníků“) je právnická osoba, založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku - *takto obecně ze zákona + bude uvedeno v rejstříku* a při naplňování svého účelu je způsobilá nabývat práv a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat a ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, nebo být jejich společníkem nebo členem. – „*předmět činnosti*“ se na rozdíl od BD u *společenství vlastníků od 1. 1. 2014 neuvádí, ze zákona se jedná vždy o „účel založení“*
- 2) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Společenství vlastníků se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. Za dluhy Společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Čl. 2

Název a sídlo Společenství vlastníků

- 1) Název Společenství vlastníků: Společenství vlastníků Na Klášterním 1898
- 2) Sídlo Společenství vlastníků: Na Klášterním 1898/6, Praha 6 – Břevnov, PSČ 162 00
- 3) Identifikační číslo: dosud nepřiděleno

Čl. 3

Členství ve Společenství vlastníků

- 1) Členy Společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro které Společenství vlastníků vzniklo.
- 2) Členství ve Společenství vlastníků je neoddtělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, vzniká a zaniká spolu s vlastnictvím této jednotky.
- 3) Společnými členy Společenství vlastníků jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdělně.
- 4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník, vahou hlasu, odpovídající velikosti podílu na společných částech, přičemž podíl je nedělitelný.
- 5) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství vlastníků na základě písemného určení, podepsaného všemi spoluvlastníky jednotky. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. – *ze zákona, nelze změnit. I když jsou od 1. 1. 2014 na shromáždění přítomni oba manželé, pokud jimi není společný zástupce předem a písemně určen, nehlasují a v prezenční listině se vyznačí jako za jednotku nepřítomní*
- 6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky vůči Společenství vlastníků také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči Společenství vlastníků, kdy se vyžaduje souinnost vlastníka jednotky.
- 7) Členství ve Společenství vlastníků vzniká:
 - a) dnem vzniku Společenství vlastníků v případech, kdy vlastníci jednotek nabyli vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku Společenství vlastníků,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce převodem nebo přechodem (tj. koupí, darem, dědictvím),
 - c) dnem nabytí vlastnictví k jednotce výstavbou, přístavbou, sloučením atp.

Okomentoval(a): [K1]: 1)

Zvážit zda, raději dát spíše do úvodu stanov, než do závěrečných ustanovení - co se rozumí „zákonem“ plus

JASNĚ a ÚPLNĚ VYMEZIT právnickou osobu a člena společenství vlastníků, jichž se stanovy týkají ?

NAVRHUJI ZAHRNOUT DO Čl. 1

Základního ustanovení

TENTO NEBO OBDOBNÝ TEXT:

1) Společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou, která se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem (dále také NOZ) (a dalšími?), a která vznikla za účelem správy domu Na klášterním 6/1868 a taktéž správy souvisejících pozemků, parcel č. 3477/183, 3477/333 vše v katastrálním území Praha-Břevnov, vedené u Katastrálního úřadu Praha-město.

2) Členy společenství vlastníků jsou vlastníci, či spoluvlastníci, jednotek ve smyslu § 1159 NOZ, v domě č.p. 1898, který tvoří součást pozemku parcel č. parcel č. 3477/183, 3477/333 zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 5770, katastrální území Břevnov [729582], obec Praha, ulice Na klášterním, Praha 6. Členství ve společenství vlastníků je neoddtělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.

PRACOVNÍ NÁVRH (17.7.)

- 8) Členství ve Společenství vlastníků zaniká:
- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 - c) zánikem Společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky,
 - e) dalšími způsoby ze zákona.

Čl. 4

Seznam členů

- 1) Výbor Společenství vlastníků vede seznam členů Společenství vlastníků v členění po jednotkách. V seznamu se uvádí alespoň:
 - a) číslo jednotky,
 - b) velikost podílu na společných částech,
 - c) jméno a příjmení vlastníka jednotky, datum narození, (u právnické osoby název obchodní firmy a IČ),
 - d) adresa jeho trvalého pobytu (u právnické osoby adresa sídla), popřípadě doručovací adresa, e-mailový a telefonický kontakt.
- 2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů:
 - a) číslo jednotky,
 - b) velikost podílu na společných částech,
 - c) jména, příjmení a data narození spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce,
 - d) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce, adresa jeho trvalého pobytu, popřípadě doručovací adresa, e-mailový a telefonický kontakt.
- 3) Výbor Společenství vlastníků je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem (spoluvlastníkem) jednotky. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, již se ruší předchozí plná moc.
- 4) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu výbor Společenství vlastníků jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka nebo nájemce jednotky v domě a jeho kontaktní údaje (jméno a příjmení, spojení). - *ze zákona*

Čl. 5

Práva a povinnosti člena Společenství vlastníků

- 1) Člen Společenství vlastníků má zejména tato práva:
 - a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění,
 - b) účastnit se veškeré činnosti Společenství vlastníků za podmínek stanovených těmito stanovami a platnými zákony,
 - c) volit a být volen do orgánů Společenství vlastníků (za předpokladu k plné způsobilosti k právnímu jednání, popř. způsobilosti k výkonu funkce),
 - d) předkládat orgánům Společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti Společenství vlastníků nebo k odstranění nedostatků a navrhnout, aby určitá věc byla zařazena do programu jednání shromáždění. Součástí návrhu musí být jeho odůvodnění,
 - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovu jednotky výkon stejných práv, a ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - f) seznamovat se s tím, jak Společenství vlastníků hospodaří a jak dům a pozemek spravuje; přitom vlastník jednotky může nahlížet do smluv uzavřených ve věci správy domu a pozemku, do účetních knih a účetních dokladů. – ze zákona Na svůj náklad a výlučně pro svoji potřebu si z nich může pořídit výpisy či fotokopie, a to v prostorách sídla správcovské firmy Společenství vlastníků.

Okomentoval(a): [K2]:

ANO II VE STANOVÁCH ÚČINNĚ PODPORIT PRÁVA VLASTNÍKA JAK, KDE U KOHO... KONKRÉTNĚ V NAŠICH PODMÍNKÁCH MU BUDE UMOŽNĚNO TATO PRÁVA UPLATŇOVAT

PRACOVNÍ NÁVRH (17.7.)

- g) rozdělit vlastnictví k jednotce na podíly,
 - h) aby jej Společenství vlastníků zastupovalo při uplatňování práv vzniklých vadou jednotky, - *zásadní závady – prasklé zdi...*
 - i) navrhnout soudu, je-li přehlasován, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Toto právo je nutno uplatnit do třech (3) měsíců, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
 - j) je-li pro to důležitý důvod, má právo navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
 - k) obdržet přehled svých zálohových příspěvků na správu domu a pozemku,
 - l) obdržet vyúčtování záloh za úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - m) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění a do zápisů ze schůzí shromáždění,
 - n) obdržet na vyžádání kopii zápisu ze shromáždění.
- 2) Člen Společenství vlastníků má zejména tyto povinnosti:
- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství vlastníků schválená v souladu s platnými zákony a těmito stanovami,
 - b) řídit se pravidly pro správu domu a pozemku, užívání společných částí a dodržovat Domovní řád, umístěný na informační desce ve společných prostorech domu,
 - c) užívat jednotku tak, aby nebyl dotčen výkon vlastnických práv ostatních vlastníků jednotek a zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů Společenství vlastníků,
 - d) udržovat na vlastní náklad jednotku a společné části vyhrazené vlastníkově jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, - *ze zákona*
 - e) oznámit výboru jména, adresu a počty osob, které budou mít v jednotce domácnost do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy se stal vlastníkem jednotky. To platí i v případě změn údajů uvedených v tomto oznámení. Při změně je třeba uvést i datum, ke kterému ke změně došlo, - *důležité i při pronájmech*
 - f) oznámit výboru změny počtu osob, které mají v jednotce domácnost a bydlí v ní po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři (3) měsíce v kalendářním roce. - *ze zákona* To platí i v případě, přenechá-li vlastník jednotku k užívání jiné osobě – v tomto případě oznámí jméno a adresu této osoby a její kontaktní údaje,
 - g) oznámit výboru převod vlastnického práva k jednotce,
 - h) hradit příspěvky na správu domu a pozemku formou záloh (a to i v případě, že se v jednotce nezdržuje) slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku na správu i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad, - *ze zákona, např. balkony, lodžie, výše může být samozřejmě i 0 Kč. U SVJ vzniklých před 1. 1. 2014 ale je zásadně důležité, co je uvedeno v prohlášení vlastníka...*
 - i) hradit stanovené zálohy na služby v určeném termínu a uhradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - j) v případě zpoždění s úhradou příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby je povinen uhradit kromě sankčních poplatků také náklady soudního řízení včetně veškerých dalších nákladů (právní služby apod.), které souvisejí s vymáháním pohledávky,
 - k) umožnit po předchozím vyzvání alespoň tři (3) pracovní dny předem osobě pověřené Společenstvím vlastníků přístup do jednotky nebo výlučně užívané společné části v

Okomentoval(a): [K3]: PAN GOGELA BY MOHL DOPLNIT tento jediný PŘÍKLAD DALŠÍMI (nejčastějšími) Z JEHO PRAXE ..(což se očekává)..?

Okomentoval(a): [K4]: 11. NAHRADIT TEXT V ÚVODU, POPŘÍPADĚ PŘEFORMULOVAT I POKRAČUJÍCÍ OBSAH TAKTO: **Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky** nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti 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 jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.**

Okomentoval(a): [K5]: **Toto je další důvod ke zřízení a udržování web-stránky nového SVJ (! ! !)**

Záписы ze shromáždění by měly být přístupny vlastníkům kdykoliv. Otázka dostupnosti by se týkala menšiny vlastníků, kteří nemají možnost elektronického přístupu k informacím (např. senioři) **Je v možnostech budoucího SV problém vyřešit. Nabízím se.**

Okomentoval(a): [K6]: JAK TO BUDE U NÁS? ROZHODNE KDO? KDY? JAK? A MY SE DOVÍME ?

PRACOVNÍ NÁVRH (17.7.)

případech a způsobem výslovně uvedeným v zákoně k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu). Vlastník jednotky je dále povinen umožnit umístění, údržbu, kontrolu a odečet naměřených hodnot na podružných měřidlech umístěných v jednotce, - **důležité**

- l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto,
- m) upravuje-li vlastník stavebně jednotku, předložit včas osobě odpovědné za správu domu potřebnou dokumentaci a umožnit přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují do společných částí domu či neporušují statiku domu; k tomu musí být předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem vlastníků všech jednotek, - **ze zákona + ochrana majetku**
- n) odstranit na svůj náklad závady a poškození, která na jiných jednotkách nebo společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností; pokud tak neučiní, je povinen nahradit náklady na jejich odstranění, popř. vzniklou škodu,
- o) neprodleně upozorňovat orgány Společenství vlastníků na závady vzniklé na společných částech, jakož i na jednání osob a na další skutečnosti, které společné části poškozují a dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházet škodám,
- p) respektovat, že na návrh Společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon vlastnických práv ostatním vlastníkům jednotek,
- q) ručit za dluhy Společenství vlastníků podle zákona v rozsahu velikosti svého podílu na společných částech, - **ze zákona**
- r) zajistit, aby povinnosti uvedené v bodech a) až c) tohoto článku dodržovali i osoby, kterým umožnil přístup do domu, resp. jednotky nebo jim umožnil užívání jednotky. - **důležité, takto se vztahuje i například na pronájem jednotky**
- s) plnit další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách.

Čl. 6

Orgány Společenství vlastníků - společná ustanovení

- 1) Orgány Společenství vlastníků jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor,
 - c) kontrolor

Pozn.: změna počtu členů výboru, existence kontrolního orgánu i délka funkčního období je samozřejmě možná, ale pouze změnou stanov
- 2) Délka funkčního období volených orgánů je ~~pět (5) let~~. Opakované členství ve voleném orgánu je možné.
- 3) Členství ve voleném orgánu končí uplynutím funkčního období, odstoupením z funkce, odvoláním z funkce, úmrtím nebo zánikem Společenství vlastníků.
- 4) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit prohlášením o svém odstoupení doručeným Společenství vlastníků a jeho funkce pak zaniká uplynutím dvou (2) měsíců po doručení prohlášení. - **ze zákona**
- 5) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění, kdy musí dojít k doplňovací volbě. - **není zapisováno do rejstříku**
- 6) Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný podle občanského zákoníku a bezúhonný podle zákona upravujícího živnostenské podnikání.

Okomentoval(a): [K7]: Nahradit „pověřené osobě za správu domu“

Okomentoval(a): [K8]: Otázka zda kontrolní orgán jako „kontrolor“ nebo „kontrolní komise“ by se neměla dopředu konzervovat bez výsledku diskuze na čl. schůz. Ani bez ohledu k podmínkám předání - nepředání agendy orgánů likvidovaného družstva a orgánů budoucího SVJ

Okomentoval(a): [K9]: NAVRHUJI NAHRADIT „ 3 ROKY“ Proč 5 let? (opět co vyplývá z diskuze na členské schůzi ... v kontextu s předáním funkcí a ochoty kohokoliv se o funkci ucházet, respektive převzít)

PRACOVNÍ NÁVRH (17.7.)

- 7) Je-li členem voleného orgánu právníká osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji zastupovala, jinak ji zastupuje člen statutárního orgánu právnické osoby.
- 8) Člen voleného orgánu vykonává funkci zásadně osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. – zde nelze nikdy použít dlouhodobou plnou moc!
- 9) Člen voleného orgánu, který přijal funkci, je povinen ji vykonávat s nezbytnou loajalitou, potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.
- 10) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce. Výši odměny schvaluje shromáždění, které svým usnesením může odměnu snížit nebo zcela odejmout z důvodu, že člen voleného orgánu svoji funkci nevykonával např. tím, že se neúčastnil (nebo jen v malé míře) jednání voleného orgánu, anebo svoji funkci vykonával nedbale.

Čl. 7

Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem Společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
- 2) Výbor Společenství vlastníků svolává shromáždění k zasedání, je-li neodkladně třeba řešit věc patřící do působnosti shromáždění, nejméně však jedenkrát do roka. Výbor Společenství vlastníků svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu (1/4) všech hlasů; neučiní-li to ve lhůtě třiceti (30) dnů, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad Společenství vlastníků sami.
- 3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou nejpozději patnáct (15) dnů před termínem shromáždění. Pozvánka se vydává na informační desce Společenství vlastníků ve společných prostorách domu a současně zašle e-mailem všem vlastníkům jednotek (pokud vlastník jednotky e-mailovou adresu zřízení nemá, pak se vhodí do příslušné poštovní schránky). Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a program jednání. K pozvánce se připojí podklady týkající se pořadu zasedání, není-li to možné pro značný rozsah, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky se s nimi včas seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit.
- 4) Společenství vlastníků zveřejní pozvánku i na svých internetových stránkách, pokud jsou zřízeny. – pro SVJ povinnost mít web neplatí, platí pouze pro BD
- 5) Člen Společenství vlastníků se může dát na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci. Plná moc k zastupování nemusí být opatřena úředně ověřeným podpisem zmocnitele, pokud tak nestanoví zákon. Pokud však zmocněnec není členem Společenství vlastníků, musí být plná moc opatřena úředně ověřeným podpisem zmocnitele. Plná moc může být udělena pouze k zastupování na určité, datem vymezené jednání shromáždění. – lze jakkoliv upravit
- 6) Předsedající vede zasedání shromáždění tak, jak byl jeho program uveden na pozvánce, ladaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení zasedání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání pozvánkou, lze rozhodnout jen za účasti a souhlasu všech členů Společenství vlastníků. – nelogičnost, ale bohužel ze zákona
- 8) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který vyhotoví zapisovatel. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Zápis podepisuje zapisovatel, předsedající.
- 9) Vlastník jednotky obdrží kopii zápisu ze shromáždění e-mailem; pokud nemá e-mailovou

Okomentoval(a): [K10]: MĚLO BY SE BLÍŽE POPSAT, V JAKÉM PŘÍPADĚ TATO VARIANTA MŮŽE NASTAT A SHROMÁŽDĚNÍ ROZHODNOUT, JESTLI S TOUTO VARIANTOU VŮBEC SOUHLASÍ a zda s ní POČÍTAT

Okomentoval(a): [K11]: Navrhují „modrou poznámku“ pana Gogely zahrnout do textu stanov

Okomentoval(a): [K12]:

Text zkrátit takto:

Vypustit ze výkon funkce. Výši odměny schvaluje shromáždění, které svým usnesením může odměnu snížit nebo zcela odejmout.
(Zda „paušálem“ nebo „hodinovou sazbou“ přinese diskuse a následně praxe. Stejně tak o možných sankcích či neodměňování za nečinnosti vytipovaných „oblastech, důležitých pro bezproblémové fungování či „pobírání odměn za nic“ další text vypustit (přinese praxe):
z důvodu, že člen voleného orgánu svoji funkci nevykonával např. tím, že se neúčastnil (nebo jen v malé míře) jednání voleného orgánu, anebo svoji funkci vykonával nedbale.

Takto UPRÁVENÝ TEXT BY DLE MĚHO NÁZORU ODPOVÍDAL STÁDIU, ve kterém je současný návrh, a který počítá i s variantou EXTERNISTY - ČLENA VÝBORU NEBO EXTERNISTY - PŘEDSEDU

Okomentoval(a): [K13]: NAOPAK PŘÍKLÁNÍM SE K NÁVRHU ZAMĚST DO STANOVY A ODPOVÍDAJÍCÍ FORMOU VĚST WEBOVSKÉ STRÁNKY JAKO NEJÚČINNĚJŠÍ PROSTŘEDEK OPERATIVNÍHO A ÚPLNĚHO INFORMOVÁNÍ VLASTNÍKŮ by bylo užitečné např. mluvit přímo o vzájemných povinnostech ve vztazích práv a povinností mezi výborem a vlastníky ... Bylo by adekvátní našemu hlasování „per rollum“, které jsme do stanov zahrnují (na základě čeho?) při němž jsou potřebné podklady bezpříčinně a neomezeně na úpravu podkladů

Okomentoval(a): [K14]: Zde bych další (jaké?) úpravy nenavrhol

Okomentoval(a): [K15]: Dotaz o doplnění - jakým způsobem a v jaké lhůtě tedy koho POŽÁDAT/VYŽÁDAT/DOPLNĚNÍ PODKLADŮ .. k rozhodování, hlasování ... ???

Okomentoval(a): [K16]: Bylo by užitečné uvést paragraf ?

PRACOVNÍ NÁVRH (17.7.)

adresu, pak na vyžádání v listinné podobě.

10) Do výlučné působnosti shromáždění zejména patří:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení vlastnického práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů výboru a kontrolora, rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schvalování účetní závěrky, zprávy o hospodaření Společenství vlastníků a správě domu, - musí být ukládána do Sbírky listin rejstříkového soudu
- e) rozhodování o použití a případném rozdělení zisku z hospodaření Společenství vlastníků po schválení účetní závěrky,
- f) rozhodování o vypořádání výsledku hospodaření a o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
- g) schvalování rozpočtu Společenství vlastníků,
- h) rozhodování o celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,
- i) schvalování druhu služeb, spojených s užíváním jednotek, výše záloh na jejich úhradu a způsob rozúčtování cen služeb na jednotky,
- j) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu (smluvní správce) i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení uzavření smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu správy,
- k) stanovení a schválení pravidel pro užívání společných částí domu (Domovní řád),
- l) zřízení výběrové komise na zakázky většího rozsahu,
- m) rozhodování o:
 - členství Společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 - změně podlahové plochy jednotky,
 - úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - změně velikosti podílů jednotek na společných částech,
 - změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníku jednotky,
 - výši souhrnné pořizovací a zůstatkové ceny movitých věcí za kalendářní rok, od které rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí; do této výše rozhodování přísluší výboru,
 - výši částky na opravu nebo stavební úpravu společných částí, a to v jednotlivých případech, od které rozhoduje shromáždění; do této výše rozhodování přísluší výboru. Limit neplatí, jedná-li se o opravy způsobené havárií na společných částech,
 - výši finančního limitu, od kterého je výbor povinen organizovat výběrové řízení na zakázky týkající se oprav, stavebních úprav, údržby, správy apod. společných částí a předkládat porovnání nabídek účastníků výběrového řízení shromáždění k projednání a ke schválení, případně určuje konkrétní zakázky, na které je třeba výběrové řízení provést, - limity pro zákonné hospodaření výboru, konkrétní částky se určí usnesením shromáždění – přímá vazba na článek 10 odst. 10
- n) udělování předchozího souhlasu k:
 - nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví Společenství vlastníků nebo k jinému nakládání s nimi, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku,
 - sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- o) uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných prostor v domě,
- p) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami či zákonem, nebo záležitostech, které si shromáždění vyhradí.

Okomentoval(a): [K17]: DALŠÍ DŮVOD K ZAVEDENÍ WEB-STRÁNKY SVJ

Okomentoval(a): [K18]: ANO, TENTO VĚCNÝ ORSAH „MODRÉ POZNÁMKY“ ZAPRACOVAT DO STANOV

ZAKLÁDAT dokumenty do Sbírky listin lze elektronicky, tedy obratem, a naplňuje práva členů SVJ být informován úplně a včas..Stanovy by měly zájem o informace vlastníků v tomto posílit KDO POVINEN ? NA KOM VYŽADOVAT (na výboru ? nebo na správcovské firmě? JAK ?

Okomentoval(a): [K19]: DOTAZ NA PANA GOBELU: KDE SE LZE DOČÍST JAKÉ JSOU PRO VLASTNÍKY MOŽNOSTI „...použití a případného rozdělení zisku z hospodaření Společenství vlastníků po schválení účetní závěrky..“ ? DÁT DO STANOV ? KAM ?

Okomentoval(a): [K20]: KAM BUDE TATO „MODRÁ POZNÁMKA“ DO STANOV ZAHRNUTA a v jakém doplňujícím znění ?

PRACOVNÍ NÁVRH (17.7.)

Čl. 8 Hlasování

- 1) Při hlasování na shromáždění má každý vlastník jednotky počet hlasů, který odpovídá velikosti podílu jím vlastněné jednotky na společných částech.
- 2) Spoluvlastníci jednotky se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
- 3) Společný zástupce spoluvlastníků jednotky má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči Společenství vlastníků, platí, že je společný zástupce spoluvlastníků jednotky nepřítomen. Jednotliví spoluvlastníci jednotky nemohou samostatně hlasovat, i když jsou přítomni. – *ze zákona*
- 4) Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví – jednotka nehlasuje. – *ze zákona*
- 5) Prezenční listinu účastníků shromáždění předkládá výbor v členění po jednotkách. V prezenční listině bude uvedeno:
 - a) číslo jednotky,
 - b) podíl na společných částech z katastru nemovitostí,
 - c) podíl na společných částech v procentech,
 - d) jméno a příjmení vlastníka jednotky nebo zmocněného společného zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví nebo společném jmění.
- 6) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.
- 7) **K přijetí usnesení o:**
 - a) změně stanov,
 - b)
 - c)*je zapotřebí souhlasu nejméně dvou třetin (2/3) všech hlasů vlastníků jednotek - dle zvážení doplnit nebo celé vypustit*
- 8) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů Společenství vlastníků. Má-li se jakékoliv rozhodnutí dotknout práv a povinností vlastníků jednotek související se změnou podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. – *zde ze zákona*
- 9) Pokud se **změna prohlášení** dotkne práv a povinností jen některých vlastníků, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů. – *zde ze zákona*
- 10) Nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody a je-li pro to důležitý důvod, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud.

Čl. 9

Rozhodování mimo zasedání shromáždění (per rollam)

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může ten, kdo shromáždění svolal navrhnout v písemné formě do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o bodech, které byly uvedeny na pozvánce **mimo zasedání**.
- 2) Stanovy připouštějí tento způsob hlasování i v jiných záležitostech, o kterých rozhodne výbor.
- 3) Listina k rozhodnutí mimo zasedání musí obsahovat plné znění návrhu rozhodnutí, podklady potřebné pro posouzení nebo údaj, kde jsou zveřejněny a údaj o lhůtě, do kdy se má vlastník jednotky písemně vyjádřit. Tato lhůta činí dvacet jedna (21) dnů ode dne

Okomentoval(a): [K21]: Naopak mělo by být KONKRÉTNĚ prodiskutováno a pak do stanov KONKRÉTNĚ UVEDENO

Okomentoval(a): [K22]: JE TENTO BOD PRO PODMÍNKY NAŠEHO DRUŽSTVA A PROBÍHAJÍCÍHO PŘECHODU K SVJ AKTUÁLNÍ? POKUD ANO, BYLO BY MOŽNÉ BLÍŽE VYSVĚTLIT? KDY MŮŽE NASTAT APOD.

Okomentoval(a): [K23]: Nahradit „na který“

Okomentoval(a): [K24]: „MIMO ZASEDÁNÍ“ UVÉST SROZUMITELNĚJI - KONKRÉTNĚ JAK , KDE .. POKUD SE ROZUMÍ KROM „PER ROLLAM“ JE JEŠTĚ JINÝ ZPŮSOB ?

Okomentoval(a): [K25]: PŘIPSAT DO ZÁVORKY „PER ROLLAM“ ?

Okomentoval(a): [K26]: NESROZUMITELNĚ JAK MYŠLENO „NÁHRADNÍ SCHŮZÍ“? hlasováním „per rollam“? nebo obojím ?

Okomentoval(a): [K27]: Jaké „jiné záležitosti“? Návrh znění: O méně důležitých záležitostech stanoví připouštějí hlasovat „per rollam“ dle úvahy výboru.

Okomentoval(a): [K28]: NENÍ TOTO DISKRIMINUJÍCÍ PRO VLASTNÍKA ,že za něj rozhoduje výbor , které „záležitosti“ ?

PRACOVNÍ NÁVRH (17.7.)

převzetí návrhu na rozhodnutí vlastníkem jednotky.

- 4) Pro rozhodnutí mimo zasedání shromáždění (per rollam) se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ~~pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak – ze zákona, protože nejde o hlasování, ale rozhodnutí mimo shromáždění~~
- 5) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu usnesení. ~~kdo se v určené lhůtě nevyjádří, tedy neodevzdá vyjádření = nesouhlasí~~
- 6) Výbor Společenství vlastníků oznámí vlastníkům jednotek výsledek hlasování a obsah přijatých usnesení v písemné formě nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu usnesení.

Čl. 10

Výbor

- 1) Výbor je kolektivním statutárním orgánem Společenství vlastníků; za svoji činnost odpovídá shromáždění.
- 2) Výbor má tři (3) členy. Každý člen výboru má jeden hlas.
- 3) Členové výboru Společenství vlastníků jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí a odvolává výbor z řad svých členů.
- 4) Za výbor jedná navenek předseda, v době jeho nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda. Písemné právní jednání, které činí výbor, musí být opatřeno podpisy dvou členů výboru, z nichž jeden musí být předseda nebo místopředseda.
- 5) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost Společenství vlastníků a náleží mu veškerá působnost, kterou stanovy nebo zákon nesvěří jinému orgánu (shromáždění nebo kontrolorovi). ~~Rozhoduje ve všech věcech spojených se správou domu a pozemku a předmětu činnosti Společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které patří do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění vyhradilo.~~
- 6) ~~Výbor koná své schůze podle potřeby. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda nebo pověřený člen výboru. O konání schůze výboru je svolavatel povinen informovat kontrolora. Rozhodování pro jednání výboru mimo zasedání (per rollam), nebo elektronickou formou se nevylučuje.~~
- 7) Z jednání výboru se pořizuje zápis, který vyhotoví zapisovatel. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Zápis podepisuje zapisovatel a předsedající.
- 8) Výbor je schopen usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů a k přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením a důvody anebo jeho odchylný názor.
- 9) V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru se ustanovení o rozhodujícím hlasu předsedajícího nepoužije. – *pozor, pokud nebude uvedeno, platí zákon a předsedající (nikoliv předseda) má v podstatě právo veta – možné zneužití*
- 10) Výbor plní úkoly stanovené legislativními předpisy a těmito stanovami, zejména:
 - a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání, řídí a organizuje jednání shromáždění,
 - b) v případě rozhodování vlastníků jednotek mimo shromáždění (per rollam) oznamuje bez zbytečného odkladu, nejpozději do patnácti dnů, vlastníkům jednotek výsledek hlasování a plná znění usnesení, která byla přijata,
 - c) zajišťuje vyhotovení a uložení zápisu ze shromáždění do třiceti (30) dnů po jeho konání,
 - d) oznamuje písemně vlastníkům jednotek výši, datum splatnosti a způsob úhrady

Okomentoval(a): [K29]: DALŠÍ DŮVOD PRO ZŘÍZENÍ WEB-STRÁNKY

Okomentoval(a): [K30]: Dodatku v části „pokud zákon nebo stanovy neurčí jinak.“ NENÍ ROZUMĚT !!!

Okomentoval(a): [K31]: Obdobný dovysvětlující dodatek zahrnout do stanov (aby byl bod úplný a srozumitelný)

Okomentoval(a): [K32]: NENÍ TOMU ROZUMĚT !!! To ještě do kdy ? Nikde jinde ve stanovách řeč o „vyjádření k návrhu usnesení“ není

Okomentoval(a): [K33]: „KOLEKTIVNÍ“. Aby se nezměnilo s „kolektivní odpovědností“ ? Pokud to tak je myšleno, jak a kde je „kolektivní odpovědnost“ definována? Zákonem ?

Okomentoval(a): [K34]: Rozhoduje (+ připsat: do textu také) „A ODPOVÍDÁ...“ za věci spojené... (Když má výbor výsadu - působnost rozhodovat za společenství, nese za svá rozhodnutí také odpovědnost. Uvádět odpovědnost výboru jen dle bodu (e) viz níže v textu, by nebylo úplné

Okomentoval(a): [K35]: Nahradit textem: VÝBOR ZASEDÁ PODLE POTŘEBY, , NEJMÉNĚ VŠAK JEDNOU ZA ČTVRTLETÍ.

Okomentoval(a): [K36]: NENÍ SROZUMITELNÉ, KDY ROZHODOVÁNÍ „PER ROLLAM“ POUŽÍT A PRO KTERÁ ROZHODOVÁNÍ TUTO FORMU NELZE POUŽÍVAT - NAPŘ. SCHVÁLOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY, VÝROČNÍ ZPRÁVY, ROZPOČTU ?

PRACOVNÍ NÁVRH (17.7.)

- příspěvků určených na správu domu a pozemku,
- e) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá k projednání schválení účetní závěrky a odpovídá za zpracování a podání daňových přiznání k daním, pokud to vyplývá z právních předpisů,
- d) vypracovává každoročně vlastníkům jednotek potvrzení o výši jejich podílu na příjmech (po odečtení nákladů) z pronájmu společných částí nebo nebytových prostor (které mají v podílovém spoluvlastnictví) jako podklad pro jejich daňové přiznání a to nejpozději do konce února následujícího roku,
- g) vede seznam členů Společenství vlastníků,
- h) zajišťuje vyúčtování záloh příspěvků na správu domu a pozemku,
- i) zajišťuje vyúčtování záloh za služby a vypořádání jejich nedoplatků nebo přeplatků,
- j) zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vlastníků, vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv se třetí stranou,
- k) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků a jiné povinnosti, plynoucí z platných právních předpisů,
- l) na základě rozhodnutí shromáždění uzavírá nebo mění smlouvy ve věcech účelu založení Společenství vlastníků, zejména k zajištění oprav, pojištění domu, dodávek služeb spojených nebo souvisejících s užíváním bytů a nájmu společných částí domu a správy domu a pozemku,
- m) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí do výše souhrnné pořizovací a zůstatkové ceny movitých věcí za kalendářní rok, určené shromážděním; od této výše rozhodování přísluší shromáždění,
- n) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech finanční limit podle rozhodnutí shromáždění; to neplatí v případě nezbytných havarijních oprav,
- o) organizuje výběrové řízení na zakázky týkající se oprav, stavebních úprav, údržby, správy apod. společných částí a předkládá porovnání nabídek účastníků výběrového řízení shromáždění k projednání a ke schválení a to od výše finančního limitu, určeného shromážděním, případně na konkrétní zakázky, na které je třeba dle rozhodnutí shromáždění výběrové řízení provést, - viz čl. 7 odst. 6
- p) při správě domu a pozemku se řídí přiměřeně ustanoveními nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím,
- q) jménem Společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům Společenství vlastníků,
- r) zajišťuje, aby každý vlastník jednotky byl seznámen se stanovami Společenství vlastníků, Domovním řádem, pravidly pro stanovení příspěvků na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek, a s pravidly pro způsob určení a výše úhrady služeb, placených jednotlivými vlastníky jednotek,
- s) po ukončení funkčního období je povinen předat novému výboru Společenství vlastníků veškerou dokumentaci Společenství vlastníků, minimálně kompletní soubor zápisů ze shromáždění včetně příloh,
- t) je oprávněn pozvat v případě potřeby na zasedání shromáždění další osoby, je-li to účelné pro kvalifikované projednání určitého bodu programu shromáždění,
- u) ve své činnosti se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 11) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinností při výkonu své funkce, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 12) Prvními členy výboru Společenství vlastníků jsou:
jméno a příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu 3x
uvést první členy výboru jako nedílnou součást stanov je nezbytné dle ustanovení § 1200 občanského zákoníku

Okomentoval(a): [K37]: Jsem ostře proti dovětku

v textu, co předat z agendy jako „minimálně...“

TAKOVÁTO „BENEVOLENCIE STANOV K „minimální“

ODPOVĚDNOSTI VÝBORU“ za zvláštní agendu DÁVÁ

MOŽNOST ZNEUŽITÍ A

NEPOCHOPITELNĚ SE OBRÁCÍ PROZI ZÁJMŮM

ČLENŮ SVJ MÍT VE VEŠKERÉ DOKUMENTACI JASNO A

PORÁDEK V SOUČASNÝCH STANOVÁCH BD OTÁZKA

PŘEDÁNÍ FUNKCE JE VYMEZENÁ SMYSLUPLNĚJI -

VIZ ČL 51, ODS 11 A ODS 12 (také v příloze) -

vyjádření JUDr. Lábla - Žánět od JUDr. Čápa

PRACOVNÍ NÁVRH (17.7.)

Pozn: kontrolní orgán se neuvádí, bude zvolen až na prvním zasedání shromáždění

Čl. 11 Kontrolor

- 1) Kontrolor je jednočlenným kontrolním orgánem Společenství vlastníků, který je oprávněn kontrolovat jeho činnost a projednávat stížnosti a podání členů na činnost Společenství vlastníků nebo jeho volených orgánů.
- 2) Kontrolor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů Společenství vlastníků a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svoji kontrolní činnost.
- 3) Kontrolor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech Společenství vlastníků.
- 4) Kontrolor vykonává svoji činnost v souladu se stanovami a právními předpisy, zjistí-li nedostatky, upozorní na ně výbor.
- 5) Funkce člena kontrolora není slučitelná s členstvím ve výboru.
- 6) Kontrolor ve své působnosti plní zejména tyto úkoly:
 - a) kontroluje, zda Společenství vlastníků a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se stanovami a jinými právními předpisy,
 - b) podává zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti shromáždění,
 - c) účastní se jednání výboru, pokud o to požádá,
 - d) navrhuje odstranění zjištěných nedostatků a navrhuje opatření včetně termínů k jejich odstranění,
 - e) vyjadřuje se k účetní závěrce Společenství vlastníků a ke zprávě výboru Společenství vlastníků předkládané na shromáždění.
- 7) Po ukončení funkčního období je kontrolor povinen předat novému kontrolorovi veškerou dokumentaci své kontrolní činnosti.

Okomentoval(a): [K38]: Škrtnout „člena“?

Okomentoval(a): [K39]: KDO KOHO POŽÁDÁ?

Čl. 12

Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech vlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku, sloužících všem vlastníkům. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému vlastníku.
- 2) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je Společenství vlastníků. – *pozor, ze zákona vždy, ale může si na některé činnosti najmout třetí osobu – správcovskou firmu, účetní a pod. Nicméně z odpovědnosti se tím vyvázat nelze*
- 3) Společenství vlastníků může na základě rozhodnutí shromáždění pověřit výkonem správy nebo její části jinou osobu nebo rozhodnout o uzavření smlouvy se správcem, ve které jsou stanovena vzájemná práva a povinnosti obou stran. Tím není dotčena pravomoc Společenství vlastníků stanovená zákonem a těmito stanovami.
- 4) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska **provozního a technického** se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; to se týká také všech technických zařízení domu jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání jen některému vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov Společenství vlastníků 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,

Okomentoval(a): [K40]: JE ZDE ROZDÍL PROTI BYTOVÉMU DRUŽSTVU? V DRUŽSTVU Z VLASTNÍ ZKUŠENOSTI PROHLAŠUJI, ŽE „ODPOVĚDNOST“ JE PRO ČLENA DRUŽSTVA V ROZPORU S MOŽNOSTÍ STAV KONTROLOVAT A OVLIVŇOVAT BEZ POTÝKÁNÍ SE S PŘEKÁŽKAMI ZE STRANY PŘEDSTAVENSTVA A POD JEHO VLIVEM TAKÉ ZE STRANY SPRÁVCOVSKÉ FIRMY

PRACOVNÍ NÁVRH (17.7.)

hromosvodů, rozvodů energií, pitné vody a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu, pojištění společných částí domu,

- c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotku stavebně upravuje, včetně možnosti 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.
- 5) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska **správních činností** se rozumí zejména:
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na služby, jejich vyúčtování a vypořádání,
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů Společenství vlastníků,
 - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov Společenství vlastníků a z usnesení shromáždění, přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami Společenství vlastníků,
 - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

Čl. 13

Pravidla pro užívání společných částí

- 1) Vlastník jednotky je povinen:
 - a) užívat společné části spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyl dotčen výkon vlastnických práv ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov,
 - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom zásady bezpečnosti a ochrany zdraví osob a protipožární předpisy,
 - c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí a pravidla daná Domovním řádem.
 - d) zajistit, aby povinnosti uvedené výše v odstavcích a) až c) dodržovaly i osoby, kterým do domu a jednotky umožnil přístup či osoby, které s ním či místo něj v jednotku užívají.
– *důležité při pronájmech*
- 2) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech (zejména na schodištích a chodbách) jakékoliv předměty, nebo užívá společné části v rozporu s obvyklým způsobem užívání, ke kterému je každý vlastník jednotky oprávněn, vyzve jej Společenství vlastníků k odstranění závadného stavu a určí termín, do kdy tak má učinit. Po marném uplynutí této lhůty je Společenství vlastníků oprávněno postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky. – *důležité*

PRACOVNÍ NÁVRH (17.7.)

- 3) Závady a poškození na společných částech nebo závady a poškození jednotek jiných vlastníků, které způsobí sám, ti, kteří s ním nebo místo něj jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady. – *opět se týká i pronájmu*
- 4) Základní pravidla pro užívání společných částí mohou být uvedena v Domovním řádu, jehož přijetí je v působnosti shromáždění.

Čl. 14

Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství vlastníků, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení výše placené jednotlivými vlastníky

Společenství vlastníků sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. Základní zásadou pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější.

A. Pravidla pro určení nákladů rozpočtu

- 1) V rozpočtu se stanoví předpokládaná výše nákladů na:
 - a) vlastní činnost Společenství vlastníků na roční období,
 - b) opravy a údržbu na roční období na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám,
 - c) opravy většího rozsahu, případně rekonstrukce nebo modernizace a stavebních úprav s ohledem na technický stav domu, které se mohou v delším časovém horizontu předpokládat.

B. Příspěvky na správu domu a pozemku

- 1) Výše měsíčních příspěvků se stanoví vlastníkům jednotek z předpokládaných celkových nákladů rozpočtu jako podíl jednotek na předpokládaných ročních nákladech rozhodnutím shromáždění.
- 2) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých podílů na společných částech, pokud nedojde rozhodnutím všech vlastníků jednotek k jiné dohodě.
- 3) Na každou jednotku stejně se však rozvrhnou příspěvky určené na odměňování osoby, která dům a pozemek spravuje nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví, na vlastní správní činnosti, poskytování právních služeb, pořízení počítače, softwaru, náklady na vedení bankovních účtů, náklady kanceláře Společenství vlastníků, poštovné apod. – *ze zákona*
- 4) Příspěvek na správu domu a pozemku hradí vlastníci jednotek formou záloh na účet Společenství vlastníků do posledního dne běžného měsíce. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním jednotky.
- 5) Zálohově poskytnuté finanční příspěvky vlastníků jednotek jsou závazkem Společenství vlastníků vůči těmto vlastníkům. Společenství vlastníků vede evidenční účty zálohových příspěvků všech vlastníků jednotek.
- 6) O vypořádání nevyčerpaných zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku rozhoduje shromáždění. Zpravidla se příspěvky s jednotlivými vlastníky nevypořádávají a převádějí se do následujícího kalendářního roku.
- 7) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká Společenství vlastníků povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- 8) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku a na plnění spojená s užíváním jednotek (služby) včetně nedoplatků z jejich vyúčtování se výše úroku z prodlení stanoví podle příslušného předpisu (nyní nařízení vlády č. 351/2013 Sb. kterým se určuje výše úroků z prodlení).
- 9) Jestliže poskytovatel služeb (Společenství vlastníků) nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo

Okomentoval(a): [K41]: Tato část je důležitá a v zjmu členů SVJ a projednávání na shromáždění společenství – NÁVRH JAK UVÉST DO STANOV UVÁDÍM V PŘÍLOZE (1)

PRACOVNÍ NÁVRH (17.7.)

nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti, spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinnosti ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.

O výši pokuty rozhodne shromáždění v souladu s příslušným předpisem (nyní zákon č. 67/2013 Sb. kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty ve znění zákona č. 104/2015 Sb.).

C. Rozúčtování nákladů na služby

- 1) Službami jsou zejména: *k aktualizaci dle skutečnosti*
 - a) dodávka pitné vody a odvádění odpadních vod,
 - b) dodávka teplé vody,
 - c) odvoz komunálního odpadu,
 - d) provoz, údržba a opravy výtahu,
 - e) dodávka tepla,
 - f) osvětlení společných prostor v domě,
 - g) úklid společných prostor v domě,
 - h) zajištění příjmu rozhlasového a televizního signálu,
 - i) jiné služby dle rozhodnutí shromáždění.
- 2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.
- 3) Vlastníci jednotek hradí měsíční zálohy na jednotlivé služby přímo na účet správy domu (Společenství vlastníků), a to do (X) dne běžného měsíce. Návrh výše měsíčních záloh ke schválení shromážděním zpracuje výbor jako měsíční podíl dle nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období. Výbor má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to v případě změny ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- 4) O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. – *zde pozor, ze zákona*
- 5) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:
 - a) vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání jiné osoby a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít ve společné domácnosti v průběhu zúčtovacího období v souhrnu po dobu delší než tři (3) měsíce,
 - b) nájemce jednotky a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v e společné domácnosti v souhrnu po dobu delší než tři (3) měsíce v průběhu zúčtovacího období.
- 6) Vlastník jednotky (společný zástupce) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- 7) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř (4) měsíců po skončení zúčtovacího období.
- 8) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř (4) měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.
- 9) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti (30) dnů ode dne doručení.
- 10) Společenství vlastníků je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti (5) měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku jednotky ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku jednotky pořízení kopií podkladů. – *ze zákona*

PRACOVNÍ NÁVRH (17.7.)

D. Majetek a hospodaření Společenství vlastníků

- 1) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. – *ze zákona, může to být movitý i nemovitý majetek*
- 2) Věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které vlastní Společenství vlastníků, může užívat jen k účelům uvedeným v příslušných ustanoveních o bytovém spoluvlastnictví občanského zákoníku a v těchto stanovách.
- 3) Společenství vlastníků hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy Společenství vlastníků na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti své činnosti.
- 4) Vlastníci jednotek jsou z právního jednání týkajícího se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícímu velikosti jejich podílů na společných částech a ve stejném poměru ručí i za závazky Společenství vlastníků.
- 5) V případě sjednání zástavního práva k jednotce ručí za závazky plynoucí z této smlouvy pouze ti členové Společenství vlastníků, kteří dali souhlas k zástavě své jednotky.

Čl. 15

Závěrečná ustanovení

- 1) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a souvisejících předpisů, nyní zejména nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků u Městského soudu v Praze a jsou k dispozici u výboru.
- 2) Nevyplyvá-li ze zákona nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 občanského zákoníku), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a náhradní členské schůzi (spolek upravuje znění § 214 - 302 občanského zákoníku).
- 3) Dojde-li ke změně stanov, vyhotoví výbor bez zbytečného odkladu nové úplné znění stanov a založí je v předepsané formě do Sbírky listin veřejného rejstříku společenství vlastníků, vedeného u Městského soudu v Praze.

PRACOVNÍ NÁVRH (17.7.)

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

- d) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:
- příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle čl. XX. těchto,
 - úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. XX. těchto Stanov,
 - úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XXI. těchto Stanov, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
 - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,
 - penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
 - pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
 - příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.
- e) Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy:
- nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a
 - příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
- f) Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.
- g) Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 20. prosince roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje.
- h) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.
- i) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

PRACOVNÍ NÁVRH (17.7.)
Článek XX.

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

- 10) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním.
- 11) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:
- 1) náklady na odměňování členů výboru,
 - 2) náklady na vedení účetnictví,
 - 3) náklady na vlastní správní činnost dle čl. V těchto Stanov,
 - 4) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
 - 5) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
 - 6) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
 - 7) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
 - 8) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
- 12) Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech.
- 13) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkově jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou (tzv. potvrzení o bezdlužnosti).

Článek XXI.

Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

- 6) Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto Stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
- 7) Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, a odvoz komunálního odpadu.
- 8) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období.

PRACOVNÍ NÁVRH (17.7.)

9) Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:

- dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve

všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční spotřeby vody,

- tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
- poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
- provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob dle čl. X. odst. 10 těchto Stanov rozhodných pro rozúčtování.

10) V souladu s čl. X odst. 1 písm. e) těchto Stanov má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení účtovacího období.

ČÁST SEDMÁ

Hospodaření společenství vlastníků a způsob nakládání s jeho majetkem

Článek XXII.

Hospodaření společenství vlastníků

- 4) Společenství vlastníků hospodářá zejména s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 5) Uzavře-li společenství vlastníků podle těchto Stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství vlastníků, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které dle zákona a těchto Stanov schvalují příslušné orgány společenství vlastníků. Ve smlouvě se správcem může společenství vlastníků pověřit správce též zajišťováním některých činností uvedených v bodu 1 tohoto článku.
- 6) Nabude-li společenství vlastníků věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory, je povinno s nimi hospodařit v souladu s účelem vymezeným v zákoně a těchto Stanovách. Výbor může v těchto záležitostech právně jednat pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

PRACOVNÍ NÁVRH (17.7.)

- 7) Společenství vlastníků je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených svým členům příslušným orgánem společenství vlastníků a plnění závazků třetích osob vůči společenství vlastníků. Výbor odpovídá za včasné a řádné plnění těchto úkolů.
- 8) Členové společenství vlastníků jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku.
- 9) Členové společenství vlastníků ručí za závazky společenství vlastníků spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku. Případné výnosy z hospodaření společenství vlastníků mohou být rozděleny mezi členy společenství vlastníků po schválení účetní závěrky. Výnos se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních předpisů. Přednostně se však výnos, pokud nepřesáhne náklady na správu, údržbu a opravy domu, použije na úhradu těchto nákladů, aby se nesnižovala dlouhodobá záloha na opravy a udržování.

ČÁST OSMÁ