



STANOVY

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Na Vinici 1733

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

ČLÁNEK I.

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek Na Vinici 1733 je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb.
2. Dnem 1. 1. 2014 se Společenství vlastníků Na Vinici 1733 podle § 1194 zákona č. 89/2012 sb. (Nový Občanský zákoník) stává právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku s názvem

Společenství vlastníků Na Vinici 1733

3. Společenství vlastníků Na Vinici 1733 (dále jen „společenství vlastníků“ nebo SVJ) je právnická osoba, jejímž účelem a odpovědností je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov. Společenství vlastníků je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
4. Společenství vlastníků jako právnická osoba vykonává práva a zavazuje se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále též jen "správa domu") a pozemků a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb. a v těchto Stanovách.
5. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
6. Za dluhy společenství ručí každý člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. Společenství vlastníků se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby.
7. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
8. Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.
9. Veškerá činnost a vztahy mezi společenstvím vlastníků a vlastníky jednotek, mezi vlastníky jednotek navzájem a mezi společenstvím a třetími subjekty se řídí dnem 1. 1. 2014 zákonem č. 89/2012 Sb. v platném znění a dalšími vnitřními prováděcími předpisy zejména těmito Stanovami, jejichž ustanovení má přednost, pokud účastník případného sporu neprokáže protiprávní úpravu.

ČLÁNEK II.

Název a sídlo společenství vlastníků

Název společenství: **Společenství vlastníků Na Vinici 1733**

Sídlo společenství: **Na Vinici 1733, Brandýs nad Labem 250 01**

ČLÁNEK III.

Členství ve společenství vlastníků

1. Členy společenství vlastníků jsou všichni vlastníci bytů v domě (dále jen "jednotky"), fyzické osoby i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo za podmínek uvedených v zákoně zákona č. 72/1994 Sb., a v těchto „Stanovách“ upravených v souladu se zákonem č. 89/2012 sb. (dále též jen "člen společenství vlastníků" nebo vlastník jednotky, VJ).
2. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.
 - a) Jejich členství vzniká:
 - dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků,
 - dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků.
 - b) Jejich členství zaniká:
 - převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,
 - zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
 - dalším způsobem, pokud tak stanoví zákon.
 - c) Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na samostatné členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství vlastníků do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství vlastníků do 15 dnů oznámit výboru.
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 nerozdílně.
4. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví).
5. Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, 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 součinnost vlastníka jednotky.

ČLÁNEK IV.

Seznam členů společenství vlastníků, oznamovací povinnost členů a právo na informace

1. Statutární orgán společenství vlastníků zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek - členů společenství vlastníků, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění; má-li být společenstvím vlastníků doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování.
2. Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů:
 - a) označení jednotky,
 - b) velikost hlasu vážící se k jednotce,
 - c) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů,
 - d) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce.
3. Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby.
4. Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky - členem společenství vlastníků. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc.
5. Každý, kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství vlastníků nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu, apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.
6. Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství vlastníků vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.
7. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán společenství vlastníků jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím vlastníků poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vlastníků vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce statutárnímu orgánu v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán vlastníkovi jednotky rovněž písemně nejpozději do 7 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

ČLÁNEK V.

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

1. Vlastník jednotky jako člen společenství vlastníků má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství vlastníků.
2. Práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků jsou uvedena v ustanoveních zákona č. 89/2012 (Nový Občanský zákoník dále jen NOZ) a těchto „Stanovách“.
3. 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 práva ostatním vlastníkům jednotek,
4. **VJ jako člen společenství vlastníků má zejména tato práva:**
 - a) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito „Stanovami“,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství vlastníků,
 - d) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - f) seznámit se s tím, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; u společenství vlastníků může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím vlastníků do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím vlastníků po dohodě s osobou, která je za společenství vlastníků přítomna nahlížení do těchto písemností společenství vlastníků, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory,
 - g) navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení; právo lze uplatnit do třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
 - h) navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
 - i) být zastupován společenstvím vlastníků v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
 - j) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - k) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,
 - l) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.
 - m) podílet se na výnosech ze společných částí domu a pozemků, pokud o tom rozhodne shromáždění,
5. **Vlastník jednotky jako člen společenství vlastníků má zejména tyto povinnosti:**
 - a) dodržovat tyto „Stanovy“ a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) řídit se pravidly určenými těmito stanovami a především v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,

- c) plně respektovat a řídit se ustanoveními dokumentu „Pravidla pro výkon správy domu a pozemku Společenství vlastníků Na Vinici 1733“, který byl schválen shromážděním společenství vlastníků a je přílohou těchto Stanov,
- d) plně respektovat a dodržovat Domovní řád, který je přílohou těchto stanov a je schválený shromážděním společenství vlastníků, a zajistit taktéž jeho dodržování nájemci, podnájemníky a členy jejich domácností a také osobami, jimž byl umožněn vlastníky či osobami uvedenými v tomto článku přístup do domu nebo bytu,
- e) plnit povinnosti vyplývající z dalších vnitřních předpisů společenství vlastníků, pokud jsou vydány a schváleny shromážděním společenství vlastníků nebo výborem společenství vlastníků,
- f) udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- g) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníku jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to se netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a vyjma podlahových krytin včetně dlažby,
- h) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojených se správou domu a pozemků; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit sankci podle těchto stanov,
- i) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby spojené s užíváním jednotky a společných prostor a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování těchto služeb, a to nejpozději do jednoho měsíce po jejich vyúčtování (a to i v případě, že se v jednotce nezdržuje),
- j) veškeré zálohy a ostatní platby je povinen uhradit ve stanoveném termínu (a to i v případě, že se v bytové jednotce nezdržuje),
- k) řídit se při užívání společných částí domu, pozemků a společných zařízení zvláštními právními předpisy, pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- l) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství vlastníků (vlastníků jednotek),
- m) pojistit jednotku proti škodám způsobeným jinému,
- n) provádět úpravy jednotky ve svém vlastnictví za dodržení platného stavebního zákona, zejména ustanovení pro ohlašování nebo povolování stavební úpravy, a tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek (členů společenství vlastníků), a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě, uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- o) při všech stavebních úpravách, které podléhají i nepodléhají ohlašování nebo povolování Stavebnímu úřadu podle stavebního zákona **je VBJ povinen ohlásit** jejich provedení výboru společenství vlastníků, a to minimálně 1 měsíc před započítáním plánovaných úprav a předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že to prováděné změny stavby vyžadují, vlastník je povinen předat i harmonogram realizace stavebních úprav; změnou stavby jsou i stavební změny části stavby, tj. stavební změny jednotky (jakákoliv rekonstrukce bytu, zejména pak změny ve složení podlahových krytin, rekonstrukce bytových jader, výměna bytových nenosných příček, rekonstrukce rozvodů vody a plynu apod., při provádění jakýchkoliv úprav je vlastník bytové jednotky povinen **NEPRODLENĚ** zabezpečit či provést uvedení do původního stavu a provést potřebný úklid společných prostor, které byly jeho činnostmi dotčeny,
- p) neprodleně upozorňovat orgány společenství vlastníků na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházení škodám,
- q) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu a sdělit statutárnímu orgánu svoji kontaktní adresu, v případě že vlastní telefonní a E-mailové spojení,
- r) umožnit přístup do bytu, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku

- domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím vlastníků, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků,
- s) odstranit na svůj náklad závady, poškození a nepořádek, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám, nebo jim určení pracovníci při rekonstrukcích anebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti (včetně domácích zvířat),
- t) umožnit oprávněným subjektům, po předchozím vyzvání výboru, přístup do bytové jednotky vlastníka za účelem kontroly společných částí domu či instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody, instalaci, kontrolu provozu či výměnu ostatních instalovaných a provozovaných společných systémů, jejich úpravu, odečty, opravu společných částí domu či provozovaných systémů domu umístěných v jednotce nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, učiní výbor výzvu oznámením na nástěnce SVJ, mailem, osobně členem výboru či písemně alespoň 3 dny předem, předchozí povinnost ohlášení vstupu do bytové jednotky neplatí při možné kontrole prací prováděných podle čl. VI, odst. 2j) a 2k) těchto stanov,
- u) oznámit výboru společenství vlastníků záměr prodeje bytové jednotky a to minimálně 15 dnů před plánovaným uskutečněním záměru,
- v) při prodeji nebo převodu bytové jednotky je stávající vlastník bytové jednotky povinen seznámit nového vlastníka bytové jednotky s ustanoveními „Stanov, Domovního řádu, Pravidel pro výkon správy domu a pozemku a dalšími dokumenty jako je např. Jednací řád (pokud je nebo jsou vypracovány a schváleny)“,
- budoucí majitel je povinen podpisem ztvrdit seznámení se s těmito dokumenty a **souhlas s ustanoveními** uvedených dokumentů a to před provedením záměru (prodej – koupě, převod) a předat výboru společenství vlastníků podepsaný dokument prostřednictvím původního majitele ještě před uskutečněním záměru (koupě – převod).,
 - při případném nesouhlasu s některými ustanoveními Stanov, Pravidel pro výkon správy domu a pozemku, Domovního řádu a Jednacího řádu (pokud je zpracován) a uskutečnění záměru (koupě – převod), uvede budoucí majitel vzetí na vědomí těchto ustanovení s tím, že je povinen je dodržovat do jejich možné změny, kterou lze **uplatnit pouze následně, v souladu se Stanovami, tedy prostřednictvím jednání řádného či mimořádného shromáždění, nebo Rozhodnutím mimo shromáždění.**

Tato doložka zabezpečuje ochranu investic společenství vlastníků.

- w) oznámit výboru společenství vlastníků nebo přímo správci následující skutečnosti:
- jméno, příjmení a rok narození vlastníka a všech příslušníků žijících ve společné domácnosti s vlastníkem (vlastníky),
 - pronájem bytové jednotky nájemci nebo přijmutí (ubytování) podnájemníka,
 - jméno, příjmení, datum narození, číslo OP nebo číslo pasu, trvalé nebo předchozí bydliště nájemce nebo podnájemníka a všech příslušníků žijících ve společné domácnosti s nájemcem či podnájemníkem,
 - skutečnosti, které mohou být rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše záloh na správu domu a pozemků závislé též od počtu členů domácnosti,
 - uvedené údaje je vlastník povinen poskytnout nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy skutečnosti nastaly anebo došlo k jejich změně, nebo měl o těchto změnách vlastník vědět
- x) v případech neplnění povinností vlastníka jednotky, uhradit tento pokutu ve výši stanovené shromážděním společenství vlastníků.

ČÁST DRUHÁ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ČLÁNEK VI.

Orgány společenství – společná ustanovení

1. Orgány společenství vlastníků jsou:
 - a) shromáždění společenství vlastníků
 - b) výbor společenství vlastníků (dále též jen "výbor"),
 - c) kontrolní komise společenství vlastníků.
2. Zásady pro výkon funkce členů volených orgánů společenství vlastníků:
 - a) Orgány uvedené v odstavci 1) písm. b) a c) jsou volené orgány společenství vlastníků. Členem voleného orgánu společenství vlastníků nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem společenství vlastníků nebo je nejbližším příbuzným člena společenství vlastníků (manžel, manželka, děti, sourozenci, rodiče VBJ) **bydlící** v domě Na Vinici 1733 a která je ke dni volby starší 18 let, má způsobilost k právním úkonům a je bezúhonná ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání,
 - b) Členství v jednom voleném orgánu společenství vlastníků je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství vlastníků. Členem voleného orgánu společenství vlastníků nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) či přímý potomek je členem voleného orgánu společenství vlastníků.
 - c) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství vlastníků je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství vlastníků se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce. Je však oprávněn pro jednotlivé případy (jednotlivá schůze) zmocnit jiného člena téhož orgánu (výboru), aby za něj při jeho neúčasti hlasoval.
 - d) Funkční období členů volených orgánů společenství vlastníků je tři roky a počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství vlastníků. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období.
 - e) Člen voleného orgánu společenství vlastníků může před uplynutím svého funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství vlastníků, jehož je členem, nebo osobně oznámit na shromáždění společenství vlastníků. Výkon funkce člena voleného orgánu společenství vlastníků končí před uplynutím funkčního období dnem doručení oznámení o odstoupení (odvolání) nebo dnem oznámení na shromáždění společenství vlastníků. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
 - f) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství vlastníků, nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci dosavadní členové volených orgánů společenství vlastníků. Shromáždění k další volbě orgánů musí být svoláno do 30 dnů. Shromáždění musí být taktéž do 30 dnů svoláno, nebude-li výbor, jako statutární orgán, schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy.
 - g) Člen voleného orgánu společenství vlastníků může být volen opětovně.
 - h) Členům volených orgánů (výbor, kontrolní komise) náleží odměna za výkon funkce, jejíž výši schvaluje shromáždění.
 - i) Členům volených orgánů taktéž přísluší náhrada výdajů vzniklých při jejich činnosti pro společenství vlastníků.
3. Podněty vlastníků jednotek
O podnětech vlastníků jednotek k rozhodnutí a činnosti orgánů společenství vlastníků rozhodují orgány společenství vlastníků:
 - a) Výbor společenství vlastníků a kontrolní komise, pokud je to v jejich působnosti, nejdéle do šesti týdnů od jejich podání,

- b) Shromáždění společenství vlastníků na jeho nejbližším řádném jednání, pokud v souladu s těmito stanovami (čl. XI.) nebylo svoláno mimořádné jednání shromáždění,
- c) O vyřízení podání informuje příslušný orgán společenství vlastníků vlastníka vhodným způsobem (např. osobně proti potvrzení, doporučeným dopisem, případně elektronicky, dal-li vlastník k dispozici e-mailovou adresu.

4. Doručování:

- a) Společenství vlastníků doručuje vlastníkům jednotek (i případným nájemcům) písemnosti zpravidla osobně, poštou anebo materiály informativního charakteru vložením do poštovní schránky, nebo elektronicky na předem dohodnutou E-mailovou adresu,
- b) Doručení písemností doporučeným dopisem, do vlastních rukou proti podpisu je nutné jen v případech určených zákonem či jinými právními normami nebo těmito stanovami,
- c) Povinnost doručit písemnost je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo ji vrátí společenství vlastníků z poslední známé adresy jako nedoručitelnou. Doručení je splněno i při osobním předání proti podpisu. V případě odmítnutí převzetí písemnosti poštou nebo osobně od pověřeného člena společenství vlastníků, kdy adresát převzetí úmyslně zmaří, se považuje písemnost rovněž za doručenu.

5. Termíny:

- a) Lhůta určená počtem dní počíná dnem následujícím po události, jež je rozhodující pro její počátek
- b) Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž se lhůta počítá. Není-li takový den v měsíci, připadá poslední den lhůty na jeho poslední den,
- c) Byla-li lhůta prodloužena, má se při pochybnostech za to, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní,
- d) Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den,
- e) Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátovi, nebo jestliže byla prokazatelně podána poštou.

ČLÁNEK VII.

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění společenství vlastníků, které tvoří členové společenství vlastníků.
2. Právo účastnit se shromáždění (jako jeho člen) a podílet se na jeho rozhodování o záležitostech souvisejících se správou domu je osobním právem každého vlastníka jednotky.
3. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.
4. Zastupování vlastníka:
 - a) Zmocnění **společného zástupce** je nutno **ze zákona** uskutečnit v případě, že byt je ve spoluvlastnictví (více vlastníků) nebo v případě manželů, kdy byt je ve SJM. Zmocnění **společného zástupce** je trvale platným dokumentem (do doby jeho revokace) a je uloženo v dokumentaci statutárního orgánu společenství vlastníků. Takto stanovený Společný zástupce je oprávněn zmocnit k zastupování pro jednání se statutárními orgány společenství vlastníků a pro jednání shromáždění svého zástupce na základě plné moci v souladu s níže stanovenými pravidly.
 - b) V případě, že se vlastník jednotky (Společný zástupce) nemůže osobně účastnit jednání shromáždění, je oprávněn se na tomto jednání nechat zastupovat jinou fyzickou osobou na základě udělení Plné moci.
 - c) Vlastník jednotky (zmocnitel) je oprávněn zmocnit na jednání shromáždění zmocněnce na základě plné moci takto:

- Jiného vlastníka bytové jednotky společenství vlastníků Na Vinici 1733,
 - Nejblížejšího rodinného příslušníka (manželka, manžel, děti, sourozenec, rodiče) pokud tento **bydlí v domě** Na Vinici 1733,
 - Zmocněnec musí splňovat podmínky pro výkon právních úkonů (dovršení plnoletosti, způsobilý k právním úkonům),
 - Plná moc musí být zmocniteli udělena v písemné formě a zmocnitel v Plné moci stanoví rozsah zmocnění,
 - Plná moc pro tyto účely nevyžaduje notářské ověření, pokud by shromáždění nebo zákon nestanovily jinak,
 - Ostatní ustanovení udělení Plné moci se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku v platném znění,
- d) Plnou moc lze taktéž udělit v případě dlouhodobé nepřítomnosti vlastníka BJ k obecnému zastupování při projednávání a rozhodování zejména v záležitostech technické a administrativní správy domu, zajišťování služeb apod.,
5. Shromáždění volí a odvolává předsedu a členy výboru, volí a odvolává členy kontrolní komise.

ČLÁNEK VIII. Pravomoci Shromáždění

Do výlučné působnosti rozhodování shromáždění náleží zejména:

1. Schválení nebo změna stanov.
2. Volba a odvolání orgánů společenství vlastníků (výbor, kontrolní komise).
3. Volba a odvolání předsedy společenství vlastníků.
4. Změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
5. Změna účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu.
6. Členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
7. Změna účelu užívání domu nebo bytu,
8. Změna podlahové plochy bytu,
9. Úplné nebo částečné sloučení nebo rozdělení jednotek,
10. Změna podílu na společných částech,
11. Změna v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
12. O opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou usnesením shromáždění,
13. Schválení, doplnění a úprava Pravidel pro výkon správy domu a pozemku, pokud není v konkrétních případech tato pravomoc udělena statutárnímu orgánu,
14. Schválení Domovního řádu,
15. Schválení, doplnění a úprava Jednacího řádu pokud je vydán, pokud není v konkrétních případech tato pravomoc udělena statutárnímu orgánu,
16. Změna osoby správce,
17. Pravidla pro užívání společných částí domu,
18. Další záležitosti společenství vlastníků, stanovených zákonem v platném znění, anebo si je usnesením shromáždění k rozhodnutí vyhradí;
19. Hospodaření společenství vlastníků, a to zejména:
 - a) schvalování rozpočtu společenství vlastníků,
 - b) výběr dodavatelů na záležitosti správy domu a pozemků (nad finanční limit výboru) na základě návrhu výboru,
 - c) určení finančního limitu, do kterého výbor samostatně uzavírá smlouvy o záležitostech správy domu a pozemků,

- d) určení finančního limitu, od kterého je výbor povinen organizovat výběrové řízení na záležitosti správy domu a pozemků a předkládat porovnání nabídek účastníků výběrového řízení,
 - e) schválení roční účetní závěrky předložené výborem, spolu se zprávou o hospodaření společenství vlastníků a o správě domu a pozemků
 - f) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství vlastníků podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,
 - g) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství vlastníků;
 - h) stanovení výše odměny členům výboru a náhrady výdajů na činnost členů výboru,
20. Platby vlastníků a jejich vyúčtování, a to zejména:
- a) výši příspěvků členů společenství vlastníků (vlastníků jednotek) na správu domu a pozemků formou záloh (fond oprav, fond služeb), popřípadě výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v těchto „Stanovách“,
 - b) výši **záloh** na úhradu za služby spojené s bydlením, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru,
 - c) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství vlastníků, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - d) výši pokut v případech porušování povinností členů společenství vlastníků.
21. Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu
- a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku stanovenou usnesením shromáždění,
 - c) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - d) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - e) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti; usnesením shromáždění mohou být stanoveny požadavky na povinné náležitosti této smlouvy, jejichž zahrnutí do smlouvy je podmínkou pro schválení smlouvy nebo její změny shromážděním,
 - f) uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných částí domu, pokud tato pravomoc není udělena výboru společenství vlastníků.

ČLÁNEK IX.

Svolání shromáždění

1. Shromáždění se schází nejméně jedenkrát za rok. Povinnost ke svolání shromáždění má statutární orgán (výbor). Výborem iniciované a svolané shromáždění je považováno za řádné jednání.
2. Shromáždění musí být svoláno taktéž, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství vlastníků, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti výboru (mimořádné jednání).
3. Nesplní-li statutární orgán (výbor) povinnost svolat shromáždění, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství vlastníků, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů (dále též jen „svolavatelé“).

4. Shromáždění (řádné i mimořádné) se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí stanoveným způsobem všem členům společenství vlastníků a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků.
5. Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání schůze shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. K pozvánce se připojí v případě potřeby i podkladové písemnosti k bodům jednání, ve kterých bude shromáždění rozhodovat, případně k dalším bodům. V případě rozsáhlých podkladů k jednomu bodu jednání se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

ČLÁNEK X. **Jednání shromáždění**

1. Jednání shromáždění řídí předseda nebo pověřený člen výboru nebo zástupce svolavatelů.
2. Shromáždění je způsobilé se usnášet, jsou-li přítomni členové společenství vlastníků, kteří mají většinu hlasů (velikost podílu na společném vlastnictví).
3. **Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství vlastníků na společných částech domu, Členové společenství vlastníků, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.** Hlasování na shromáždění je zpravidla veřejné.
4. Shromáždění společenství vlastníků se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství vlastníků usnést, že bude k určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků (hlasování řídí volební komise a hlasovací lístek musí obsahovat výši podílu).
5. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, může rozhodnout na návrh kteréhokoli člena společenství vlastníků soud.
6. V případě menšinového nesouhlasu, či nesouhlasu jediného člena společenství vlastníků, požádá-li o to některý člen nebo přehlasovaná skupina členů společenství vlastníků, musí být do zápisu výslovně uveden jejich (jeho) nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaná menšina či přehlasovaný člen společenství vlastníků požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
7. **K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství vlastníků, pokud Zákon nebo tyto „Stanovy“ neurčují jinak.**
8. **Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství vlastníků – vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení o:**
 - a) změně stanov,
 - b) změně prohlášení vlastníka budovy podle ust. § 4 zákona o vlastnictví bytů,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle čl. X., odstavce 2),
 - d) způsobu rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním bytu na jednotlivé členy společenství vlastníků,
 - e) způsobu naložení s prostředky na FO SDaP (přerozdělení) na účtu společenství vlastníků,
 - f) rozdělení zisku společenství vlastníků,
9. **Souhlas nadpoloviční většiny všech členů společenství vlastníků – vlastníků jednotek je nutný ke zvolení členů výboru společenství, předsedy a pro úpravy, změny nebo zrušení a přijetí nových pravidel pro volby do orgánů společenství.**
10. **Souhlas tříčtvrtinové většiny všech členů společenství vlastníků – vlastníků jednotek je nutný k přijetí usnesení o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu a o jakýchkoliv SVJ uzavíraných a následně čerpaných půjčkách, jakož i o poskytnutí jakýchkoliv půjček jiným subjektům.**

11. **Souhlas všech členů společenství** vlastníků – vlastníků jednotek je nutný k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, či o změně velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu,
12. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá výbor, resp. svolavatelé. Zápis musí obsahovat:
- datum a místo konání,
 - nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení,
 - určení zapisovatele a ověřovatele zápisu,
 - údaje o průběhu jednání,
 - plné znění jednotlivých přijatých usnesení s výsledky jednotlivých hlasování s uvedením počtu hlasů pro a proti usnesení,
 - výsledky voleb, pokud byly volby prováděny,
 - námítky proti rozhodnutí shromáždění, o jejichž zaprotokolování požádali účastníci shromáždění.
 - přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a uvedením jejich hlasovacích podílů a písemné podklady, pokud byly předloženy shromáždění k jednotlivým projednávaným bodům.
13. Zápis podepisuje zapisovatel, předsedající, a ověřovatel zápisu. Kopii zápisu má právo obdržet na vyžádání každý člen společenství vlastníků (vlastník jednotky).
14. Výbor je odpovědný za uchování všech zápisů, včetně všech písemných podkladů k jednání shromáždění. Po ukončení funkčního období výboru je výbor povinen předat kompletní soubor zápisů s přílohami novému výboru nebo osobě, určené shromážděním.

15. Rozhodnutí mimo shromáždění

- Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, případně se usnést k některé věci, k níž je nutný souhlas kvalifikované většiny VBJ, může výbor navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo shromáždění (Per rollam),
- V případě, že je v období mezi shromážděními nutné urychleně rozhodnout ve věci, která patří do působnosti shromáždění, lze na návrh výboru v písemné formě o této věci rozhodnout mimo shromáždění,
- Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat:
 - návrh usnesení, obsahující celé znění usnesení, o němž se má rozhodnout,
 - písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení nebo údaj, kde jsou uveřejněny,
 - stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením, vlastník jednotky je povinen se k návrhu po jeho obdržení vyjádřit ve lhůtě 20 dnů, v případě nutnosti notářského ověření se lhůta prodlužuje na 30 dní. **K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.**
- Pro přijetí navrhovaného usnesení je nutný souhlas dle kvalifikace uvedené v příslušných odstavcích článku XI. Stanov. Pokud se rozhoduje o ostatních záležitostech je pro přijetí usnesení nutný souhlas nadpoloviční většiny všech hlasů (podílů).
- Výbor oznámí vlastníků jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato i celý obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) do 15 dnů od uplynutí lhůty pro doručení vyjádření vlastníků jednotek.
- Na nejbližším shromáždění výbor pak opakovaně prezentuje výsledky hlasování a přijatá usnesení.
- Rozhodnutí ve stanovené věci tímto způsobem (Per rollam) organizuje výhradně výbor společenství vlastníků a to pouze v případě, že s tímto postupem souhlasí všichni členové výboru.

ČLÁNEK XI. Výbor

1. Výbor společenství vlastníků je statutárním a výkonným orgánem společenství.
2. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
3. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemků a s předmětem činnosti společenství vlastníků, s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto „Stanov“ ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
4. Výbor společenství vlastníků Na Vinici 1733 je pětičlenný. Členové výboru a předseda výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Místopředsedu z řad svých členů volí a odvolává funkce výbor.
5. Výbor společenství vlastníků je oprávněn, při odstoupení člena výboru nebo jeho nezpůsobilosti k aktivní činnosti ve výboru, kooptovat nového člena výboru podle kritérií uvedených v článku VI, odstavce 2, pokud nepoklesl počet členů výboru na méně jak tři, a to do nejbližšího shromáždění společenství vlastníků.
6. Předseda výboru (případně místopředseda) organizuje, svolává a řídí činnost výboru. Výbor koná svá jednání podle potřeby, minimálně jednou za čtvrtletí.
7. Výbor je usnášení schopný, je-li přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru.
8. Každý člen výboru má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů při hlasování na schůzi výboru rozhoduje předseda. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
9. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který podepisuje předseda a jeden člen výboru. Zápis musí obsahovat – datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování členů výboru, námítky proti rozhodnutí výboru, o jejichž zaprotokolování požádali členové výboru.
10. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
11. Zápis obdrží každý člen výboru, pokud o to požádá.
12. Výbor je odpovědný za uchování všech zápisů z jednání výboru.
13. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinností při výkonu své funkce, se řídí ustanovením občanského zákoníku.
14. Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:
 - a) činí v souladu s platnými zákony, v souladu s těmito stanovami, v souladu s usneseními shromáždění a ostatními dokumenty schválenými v pravomoci shromáždění vlastníků či v pravomoci tohoto výboru, právní úkony jménem společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti (uzavírá smlouvy, dohody, podává podněty k soudním jednáním),
 - b) plní povinnosti podle platných zákonů ve vztahu k rejstříku vedenému příslušným soudem, určeným zvláštním právním předpisem k vedení obchodního rejstříku,
15. Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemků a dalších činností společenství vlastníků podle platných zákonů upravujících vlastnictví bytů a těchto „Stanov“, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) zajišťuje přípravu a provedení voleb do orgánů společenství vlastníků a vydává k jejich provedení „**Pravidla provedení voleb do vedení společenství vlastníků na Vinici 1733**“, která předkládá vlastníkům bytových jednotek společně s pozvánkou (minimálně 15 dnů) před konáním shromáždění, na kterém volby probíhají, předložená pravidla je shromáždění

- oprávněno upravit, změnit nebo zrušit a přijmout na jednání vlastní znění, ke schválení úprav, změn nebo nového znění je zapotřebí více jak 50 % hlasů (podílů) všech VBJ,
- c) uzavírá smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství vlastníků podle předchozího rozhodnutí shromáždění, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí domu,
- d) uzavírá smlouvu se správcem stanoveným shromážděním,
- e) samostatně uzavírá smlouvy podle finančního limitu určeného shromážděním,
- f) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- g) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení roční účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá ze zvláštních právních předpisů,
- h) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- i) připravuje podklady pro jednání shromáždění a svolává řádné i mimořádné jednání shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství vlastníků, zprávu o správě domu a pozemků a o dalších činnostech společenství vlastníků, obsahující zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích, včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemků, organizuje „Rozhodnutí mimo shromáždění“,
- j) předkládá k projednání a schválení:
- Návrhy na úpravu a doplnění Stanov
 - Pravidla pro výkon správy domu a pozemku
 - Domovní řád,
 - Rozpočet nákladů spojených se správou domu a pozemku,
 - Návrhy na rekonstrukci a modernizaci a technické zhodnocení společných částí domu a pozemku,
 - Plán oprav a údržby, plán revizí,
 - Požární řád, pokud je vydáván či vyžadován,
 - Návrh na využití společných prostor a pravidla jejich užívání,
 - Ostatní dokumenty potřebné pro správu domu a pozemku vyžadované rozhodnutím shromáždění,
- k) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků do 30 dnů po jeho ukončení a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem prostřednictvím webových stránek společenství vlastníků, pokud usnesení shromáždění nestanovilo jinak; zároveň má vlastník jednotky na vyžádání právo seznámit se s písemnou formou zápisu z jednání shromáždění v jednacím místnosti společenství vlastníků v době vyhrazené výborem.
- l) vede seznam členů společenství vlastníků dle článku II.,
- m) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění; v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti shromáždění, svolá následně shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie,
- n) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
- o) oznamuje jednotlivým členům společenství vlastníků, podle usnesení shromáždění, výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemků a výši záloh na úhradu za služby,
- p) zajišťuje rozúčtování nákladů na úhradu za služby související s užíváním bytu a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- q) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků,

- r) jménem společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami.
 - s) vymáhá a zajišťuje vymáhání nezaplacené platby stanovené vlastníkům jednotek, druhá upomínka musí obsahovat informaci o soudním vymáhání, pokud dlužník svůj druh neuhradí, přitom má právo vyzvat členy společenství vlastníků, aby až do doby, než vlastník jednotky své dluhy uhradí, složili na účet společenství vlastníků zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství vlastníků a dodávka prací a služeb nebyla přerušena,
 - t) zajišťuje řádné vedení, ukládání, archivaci a příp. skartaci veškerých písemností společenství vlastníků, v souladu se zvláštním právním předpisem.
16. Po ukončení funkčního období výboru je výbor povinen předat kompletní soubor veškerých písemností, spojených se správou domu a pozemků, novému výboru nebo osobě určené shromážděním.

ČLÁNEK XII.

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je tříčlenná a její členy volí a odvolává shromáždění. Ze svého středu si volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
2. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství vlastníků, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství vlastníků, jeho hospodaření a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství vlastníků nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do dokladů společenství vlastníků a vyžadovat od výboru potřebné informace a písemné podklady pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství vlastníků.
3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství vlastníků a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito „Stanovami“,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství vlastníků a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává na schůzi shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) podává výboru zprávu o zjištěných nedostatcích při své kontrolní činnosti, s návrhy na opatření,
 - e) může se účastnit svým zástupcem na jednání výboru s hlasem poradním.

ČÁST TŘETÍ

SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

ČLÁNEK XIII.

Správa domu a pozemku a užívání společných částí

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
2. Správa domu a pozemku se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku
3. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků.
4. Výkonným orgánem pro správu domu a pozemku je výbor společenství vlastníků
5. Pro správu domu a pozemku společenství vlastníků projednalo a schválilo „Domovní řád“ a „Pravidla pro správu domu a pozemku“ jež jsou přílohou těchto stanov

ČLÁNEK XIV.

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

1. Členové společenství vlastníků platí příspěvky a zálohy na:
 - a) Příspěvek na správu domu a pozemků (SDaP), který je dělen:
 - fond oprav SDAp (FO SDAp) – určeno rekonstrukce, opravy, náklady spojené s provozem domu
 - fond služeb SDAp (FS SDAp) – s určením pro administrativní a technickou správu domu, (správa domu, společná spotřeba elektřiny, údržba výtahu, odměny, účetnictví, administrativa, úklid atp.),
 - b) Zálohy a úhrady za služby spojené s bydlením (teplo, ohřev TUV, stočné a vodné TUV a SUV), popřípadě další platby za služby vzniklé dle potřeby nebo podle zvláštního právního předpisu, ve stanovených částkách a termínech na účet společenství vlastníků, pokud shromáždění nestanoví jinak,
2. Příspěvky na správu domu a pozemku se vyúčtují za každý kalendářní rok do 30. dubna následujícího roku. Příspěvky na SDAp (obvykle určené na opravy, rekonstrukce, modernizace či jiné stavební úpravy nebo změny stavby, provoz domu apod. se nevypořádávají a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
3. Roční přehled stavu příspěvků na správu domu a pozemků všech členů společenství vlastníků (vlastníků jednotek), z něhož je patrné plnění finančních povinností každého člena vůči společenství vlastníků, obdrží každý člen společenství vlastníků do 30. dubna následujícího roku.
4. Zprávu o použití a stavu fondu na správu domu a pozemků předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství vlastníků a s návrhem na schválení roční účetní závěrky do šesti měsíců po skončení předchozího kalendářního roku. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.
5. Veškerá ustanovení určující způsob tvorby příspěvků na SDAp, výši záloh na služby spojené s užíváním bytu, jakožto i výši ostatních záloh a služeb dle písmene b), tohoto článku, způsoby úhrad těchto příspěvků a záloh a způsob následného vyúčtování za služby spojené s užíváním bytu, stanovují a upřesňují Pravidla pro výkon SDAp, jež jsou přílohou těchto stanov.

ČÁST ČTVRTÁ ZÁNÍK SPOLEČENSTVÍ

ČLÁNEK XV.

Zrušení společenství vlastníků nebo bytového spoluvlastnictví

1. Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
3. Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků, a to včetně nevypořádaných závazků společenství vlastníků, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech.
4. Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu, jakou měl vlastník jednotky na společných částech.
5. Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do veřejného seznamu. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného břemene v písemné formě. Prohlášení vyžaduje písemnou formu.
6. Společenství vlastníků zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

ČÁST PÁTÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ, PŘÍLOHY STANOV A DODATKY

ČLÁNEK XVI.

Závěrečná ustanovení

1. Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví statutární orgán společenství vlastníků bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí. To platí i v případě, jsou-li náležitosti prohlášení uvedeny ve smlouvě o výstavbě.
2. Nevyplyvá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 NOZ), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi (spolek upravuje NOZ v § 210-302).
3. Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., a souvisejících předpisů zejména nařízení vlády č. 351/2013 Sb. a prováděcího nařízení vlády č. 366/2013 Sb.
4. Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného u Městského soud Praha, oddíl S, vložka 10 434 a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství vlastníků.

ČLÁNEK XVII.

Přílohy Stanov

1. Domovní řád

- a) Domovní řád (DŘ) je interní kodex upravující spoluzítí vlastníků bytových jednotek Na Vinici 1733.
- b) Domovní řád obsahuje i návrh na využití společných prostor a pravidla jejich užívání,
- c) DŘ je schvalován a průběžně doplňován shromážděním. DŘ v období mezi shromážděními je oprávněn upravovat a schvalovat výbor společenství vlastníků, pokud vyvstane takováto potřeba. Doplněné znění DŘ schválené výborem má stejnou působnost jako DŘ schválený shromážděním. V případě potřeby bude platnost doplnění následně potvrzeno nebo zrušeno na nejbližším shromáždění.
- d) Ustanovení domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory a zařízení v domě Na Vinici 1733, tj. pro vlastníky bytů a členy jejich domácností a pro vlastníky bytů a jejich nájemníky, nájemce a členy jejich domácností a osoby jimi vpuštěné do domu nebo bytu.
- e) Domovní řád je přílohou Stanov.

2. Pravidla pro výkon správy domu a pozemku (Pravidla)

- a) Pravidla pro výkon správy domu a pozemku zejména:
 - upřesňují podmínky stanovování výše příspěvku na SDaP, jeho členění, pravidla jeho tvorby a čerpání,
 - kategorizují náklady spojené s užíváním bytu, kritéria, výši a způsoby jejich stanovování a způsoby jejich vyúčtování,
 - stanovují další normativy související s technickou správou domu, využíváním společných technických prostředků a jejich provozování, jakožto i pravidla pro využívání společných prostor apod.,
 - informují VBJ o některých, zejména zásadních ustanoveních norem a zákonů, upravujících Správu domu a pozemku a rovněž sumarizují usnesení předchozích shromáždění, které mají dlouhodobou nebo trvalou platnost,
- b) Pravidla zpracovává výbor SVJ a schvaluje je shromáždění společenství vlastníků.
- c) V období mezi shromážděními je Pravidla oprávněn upravovat a schvalovat výbor společenství vlastníků prostřednictvím „Rozhodnutím mimo shromáždění“, pokud taková potřeba vyvstane. Změny v Pravidlech schválené výborem mají stejnou působnost jako Pravidla schválená shromážděním. V případě potřeby bude platnost doplnění následně znovu potvrzena nebo budou zrušena na nejbližším shromáždění.
- d) Pravidla jsou závazná pro výbor a všechny členy společenství vlastníků.
- e) Pravidla jsou přílohou Stanov

3. Jednací řád

- a) Jednací řád (JŘ) je soubor formálních pravidel, jimiž se řídí jednání společenství vlastníků a jeho orgánů. Účelem jednacího řádu je umožnit společenství vlastníků a jeho orgánům s náležitým respektem k názoru každého člena dospět k obecné shodě v projednávaných otázkách.
- b) Jednací řád vydává a doplňuje výbor společenství vlastníků, pokud taková potřeba vznikne. Úpravy vydaného Jednacího řádu je mimo výboru oprávněno následně provádět nejbližší shromáždění vlastníků jednotek.
- c) Jednací řád, pokud je vydán a schválen, je přílohou Stanov.

ČLÁNEK XVIII.

Dodatek č. 1

Bezpečnost

Při vzniku Společenství vlastníků jednotek 100 % hlasy rozhodlo o instalaci a provozování bezpečnostního kamerového systému za účelem ochrany majetku a zdraví vlastníků a ostatních obyvatel domu Na Vinici 1733. Shromáždění vlastníků rovněž rozhodlo o provozování bezpečnostního čipového systému otevírání dveří a provozování datové sítě domu.

Shromáždění společenství vlastníků ze dne 18. 4. 2013 tuto skutečnost znovu potvrzuje a schvaluje.

Dne 29. 4. 2015

*Předseda
Společenství vlastníků Na Vinici 1733
Ing. Jiří VOJTA*

*Místopředseda
Společenství vlastníků Na Vinici 1733
Ing. Stanislav BELDÍK*

Doložka:

Stanovy v původním znění byly jednomyslně schváleny dne 6. 4. 2009 (verze v4.0) na jednání ustavující schůze Společenství Na Vinici 1733, předcházející První schůzi společenství za účasti notáře.

Ověření První schůze společenství proběhlo Notářským zápisem dne 9. 6. 2009,

Notář

JUDr. Ivanem ERTEL, T,

Na Rozcestí 1434/6

PRAHA 9

Originál Notářského zápisu a Stanov je uložen u výše jmenovaného notáře a jeden ověřený stejnopis obou dokumentů je uložen v dokumentaci společenství vedené zvoleným Výborem společenství.

Nabytí platnosti stvrzeno dnem 14. 7. 2009

Městský soud Praha, oddíl S, vložka 10 434

IČ: 289 21 518

Pod č.j.: F 74634/2009 (vyřizovala Kamila NÁDHERNÁ)

Změna stanov:

- 1. Novelizace znění stanov (verze v5.0) byla schválena shromážděním vlastníků dne 12. 4. 2010*
- 2. Novelizace znění stanov (verze v6.0) byla schválena shromážděním vlastníků dne 18. 4. 2013*
- 3. Novelizace znění stanov (verze v7.1.1) bylo v souvislosti s platností Nového Občanského zákoníku schváleno shromážděním vlastníků dne 12. 5. 2015*

Poznámka:

Společenství vlastníků na Vinici 1733 provozuje webové stránky.

Jejich aktuální adresa je 1733.bnl-sb.cz. Změna adresy je vyhrazena.

Na webových stránkách je provozována i privátní část, kde jsou uváděny informace patřící Společenství vlastníků na Vinici 1733.

Heslo pro vstup do privátní části poskytne na vyžádání kterýkoliv člen výboru.

Mailová adresa společenství vlastníků 1733@bnl-sb.cz.

Účet společenství vlastníků

231127236/0300

Při platbách na účet společenství používejte následující Variabilní symbol:

1	7	3	3	x	x	y	y
---	---	---	---	---	---	---	---

Za xx číslo bytu – pokud je to byt do 9 doplňte první nulou (př. 05)

Za yy číslo měsíce za který je platba uskutečňována – u měsíců do 9, taktéž doplňte první 0 (př. 03)