

Stanovy Společenství Na Vinici 1733

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Článek I. Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství" nebo SVJ) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“).
- 2) Členy společenství jsou vlastníci bytů v domě (dále jen "jednotky"), za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto „Stanovách“ (dále též jen "člen společenství" nebo vlastník jednotky).
- 3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat 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 těchto Stanovách.
- 4) Veškerá činnost a vztahy mezi společenstvím a vlastníky jednotek, mezi vlastníky jednotek navzájem a mezi společenstvím a třetími subjekty se řídí obecně platnými zákony a předpisy, zejména zákonem č. 72/1994 Sb. O vlastnictví bytů v plném znění, zákonem č. 40/1964., Občanský zákoník 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

Název společenství: **Společenství Na Vinici 1733**

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

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Článek III.

Technicko-administrativní správa domu

- 1) Technicko-administrativní správou domu se rozumí zejména zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemků,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí sítí technického vybavení, zejména rozvodů elektrické energie, plynu, studené vody, tepla a teplé užitkové vody, a odvodu odpadních vod, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě, a dalších technických zařízení (např. osobního výtahu aj.) podle vybavení domu,
 - e) administrativní a operativně-technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - f) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - g) dalších činností, které vyplývají pro společenství ze zvláštních právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- 2) Změny společných částí domu
Společenství dále zajišťuje se souhlasem členů společenství případné změny domu jako „stavby“ (nástavby, přístavby, rekonstrukce a modernizace) a změny v užívání stavby takto:
 - a) Stavební úpravy související se změnou účelu užívání stavby, změny stavby či se změnou velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje Společenství se souhlasem všech členů společenství,
 - b) Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

Článek IV.

Sjednávání smluv souvisejících se správou domu

- 1) V rámci předmětu své činnosti Společenství sjednává smlouvy především o:
 - a) zajištění služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí domu, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) správě společných částí domu a účetnictví společenství.

Článek V.

Zajišťování služeb, spojených s užíváním jednotek a společných částí domu

- 1) Zajišťované služby, spojené s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), jsou zejména:
 - a) dodávky studené vody, tepla a teplé užitkové vody, elektřiny a odvod odpadní vody,
 - b) úklid společných prostorů a odvoz domovního odpadu,
 - c) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím.
- 2) Do evidence a účtování služeb patří:
 - a) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,

- b) vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami, včetně vyúčtování.

Článek VI.

Vnitřní činnosti spojené se správou domu a pozemků

Při plnění úkolů podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov zajišťuje společenství zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- 1) Vedení seznamu členů společenství (vlastníků jednotek).
- 3) Vybírání předem určených a schválených finančních prostředků od členů společenství (vlastníků jednotek) na náklady spojené se správou domu a pozemků formou záloh (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku").
- 4) Kontrolu plnění jim uzavřených smluv podle odstavce čl. V., odst. 1) a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů a odběratelů.
- 2) Vedení evidence plateb členů společenství, které jsou vybírány.
- 3) Vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemkům a k činnosti společenství.
- 4) Roční vyúčtování záloh na opravy a správu domu v členění po jednotlivých jednotkách.
- 5) Zřízení účtu společenství u banky a nakládání s uloženými finančními prostředky.
- 6) Vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy.
- 7) Včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství.
- 8) Řádné hospodaření s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek, případně se společným majetkem.
- 9) Plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů (např. při zpracování osobních údajů členů společenství – vlastníků jednotek).
- 10) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostorů, odvoz domovního odpadu, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a další. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
 - a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování,
- 11) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

Článek VII.

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- 1) V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek, (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat činnosti spojené se správou domu a pozemků, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická osoba nebo právnická osoba.
- 2) Rozhodnutí o určení osoby správce či jeho změnu schvaluje shromáždění.

- 3) Smluvní vztah se shromážděním stanoveným správcem uzavírá výbor společenství,
- 4) Smlouva se správcem musí obsahovat:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) způsob spolupráce společenství a správce, zejména způsob předávání a přebírání písemností spojených se správou domu a pozemků,
 - c) určení odměny za vykonávané činnosti a způsob jejího placení,
 - d) určení způsobu hospodaření a určení výše finančních prostředků, které bude společenství správci případně pravidelně svěřovat formou zúčtovatelné zálohy včetně jejich evidence:
 - (1) na správu domu a pozemků
 - (2) na úhradu služeb spojených s bydlením,
 - e) určení termínu pro svěřování finančních prostředků správci,
 - f) určení způsobu hospodaření správce se svěřenými finančními prostředky na správu domu a pozemků a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb, včetně jejich evidence,
 - g) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení výboru společenství, pokud byl správce výborem zmocněn k jejich uzavírání,
 - h) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru společenství všechny písemné materiály o správě domu a o své činnosti v určeném termínu,
 - i) další náležitosti stanovené shromážděním.
- 5) Smlouva se správcem musí obsahovat povinnost správce předložit jednou ročně výboru společenství přehled nákladů na správu domu a pozemků ve sjednaném rozsahu a zprávu o:
 - a) činnosti správce,
 - b) stavu společných částí domu a přehled úkonů prováděných při jejich správě a údržbě,
 - c) hospodaření se svěřenými finančními prostředky,
 - d) stavu finančních prostředků každého člena společenství, zpracovaných na společném přehledu.
- 6) Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství, plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto „Stanov“.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek VIII. Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění společenství
 - b) výbor společenství (dále též jen "výbor"),
 - c) kontrolní komise společenství
- 2) Zásady pro výkon funkce členů volených orgánů společenství:
 - a) Orgány uvedené v odstavci 1) písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická

osoba, která je členem společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby – člena společenství (město), která je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům.

- b) Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) či přímý potomek je členem voleného orgánu společenství.
- c) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
- d) Funkční období členů volených orgánů společenství je tři roky, 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.
- e) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- f) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím jeho funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- g) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím svého funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem, nebo osobně oznámit na shromáždění společenství.
- h) Výkon funkce člena voleného orgánu společenství končí před uplynutím funkčního období dnem doručení oznámení o odstoupení (odvolání) nebo dnem oznámení na shromáždění společenství. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- i) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství, nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci dosavadní členové volených orgánů společenství. Shromáždění k další volbě orgánů musí být svoláno do 30 dnů. Totéž platí, nebude-li výbor, jako statutární orgán, schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy.
- j) Členům výboru náleží odměna za výkon funkce, jejíž výši schvaluje shromáždění.

3) Podněty vlastníků jednotek

O podnětech vlastníků jednotek k rozhodnutí a činnosti orgánů společenství rozhodují orgány společenství:

- a) Výbor společenství a kontrolní komise, pokud je to v jejich působnosti, nejdéle do šesti týdnů od jejich podání,
- b) Shromáždění společenství 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 vlastníka vhodným způsobem (např. osobně proti potvrzení, doporučeným dopisem, případně elektronicky, dal-li vlastník k dispozici e-mailovou adresu).

4) Doručování:

- a) Společenství doručuje vlastníkům jednotek (i případným nájemcům) písemnosti zpravidla osobně, poštou anebo materiály informativního charakteru vložení do poštovní schránky, či elektronicky na předem dohodnutou adresu,
- b) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou 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 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. Kdy adresát převzetí úmyslně zmaří, se považuje písemnost rovněž za doručenou.

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 IX. Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
- 2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru, volí a odvolává členy kontrolní komise.

Článek X. Pravomoci Shromáždění

Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

- 1) Schválení nebo změna stanov.
- 2) Uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu.
- 3) Změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu.
- 4) Schvaluje domovní řád
- 5) Technicko-administrativních záležitostech, zejména o:
 - a) změně osoby správce,
 - b) pravidlech pro užívání společných částí domu,
 - c) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je usnesením shromáždění k rozhodnutí vyhradí;
- 6) Hospodaření společenství, zejména o:
 - a) schvalování rozpočtu společenství,
 - b) výběru 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 a o správě domu a pozemků; pokud je správa domu a pozemků a činnosti s ní související vykonávány správcem, předkládá zprávu správce, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - f) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství 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 pořízovací

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

g) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství;

h) stanovení výše odměny členům výboru a náhrady paušálních výdajů na činnost výboru,

7) Platbách vlastníků a jejich vyúčtování, jmenovitě o:

a) výši příspěvků členů společenství (vlastníků jednotek) na správu domu a pozemků formou záloh (fond oprav, provozní fond), popřípadě o 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) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,

d) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov,

e) pokutách a jejich výši v případech porušování povinností členů společenství.

Článek XI.

Jednání shromáždění

- 1) Shromáždění se schází nejméně jedenkrát za rok. Povinnost ke svolání shromáždění má výbor. Výborem iniciované a svolané shromáždění je považováno za řádné jednání.
- 2) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti výboru (mimořádné jednání).
- 3) Nesplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů (dále též jen „svolavatelé“).
- 4) Shromáždění (řádne i mimořádné) se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí stanoveným způsobem všem členům společenství a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.
- 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.
- 6) Jednání shromáždění řídí předseda nebo pověřený člen výboru nebo zástupce svolavatelů.
- 7) Shromáždění je usnášení schopné, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů.
- 8) **K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon o vlastnictví bytů nebo tyto „Stanovy“ neurčují jinak.**
- 9) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu, členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. Hlasování na shromáždění je zpravidla veřejné.
- 10) Shromáždění společenství se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství usnést, že bude k určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků (hlasování řídí volební komise a hlasovací lístek musí obsahovat výši podílu). Hlasující se vyjadřují slovně.
- 11) Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, může rozhodnout na návrh kteréhokoli člena společenství soud.

- 12) V případě menšinového nesouhlasu, či nesouhlasu jediného člena společenství, požádá-li o to některý člen nebo přehlasovaná skupina členů společenství, 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 požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
- 13) **Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství** – vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení o:
- a) schválení nebo 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 cen služeb na jednotlivé členy společenství,
 - e) rozdělení zisku společenství,
- 14) **Souhlas všech členů společenství** – 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,
- 15) **Souhlas tříčtvrtinové většiny všech členů společenství** – 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 společenstvím uzavřených a čerpaných půjčkách, jakož i o poskytnutí jakýchkoliv půjček jiným subjektům.
- 16) **Souhlas nadpoloviční většiny všech členů společenství** – vlastníků jednotek je nutný ke zvolení členů výboru společenství.
- 17) V případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech členů společenství, může být tento souhlas vyjádřen nepřítomnými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství. **V tom případě musí být podpisy členů úředně ověřeny.**
- 18) V případech, kdy postačuje souhlas tříčtvrtinové nebo nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek, může být tento souhlas vyjádřen nepřítomnými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.
- 19) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá výbor, resp. svolavatelé. Zápis musí obsahovat:
- a) datum a místo konání,
 - b) nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení,
 - c) určení zapisovatele a ověřovatele zápisu,
 - d) údaje o průběhu jednání,
 - e) plné znění jednotlivých přijatých usnesení s výsledky jednotlivých hlasování s uvedením počtu hlasů pro a proti usnesení,
 - f) výsledky voleb, pokud byly volby prováděny,
 - g) námitky proti rozhodnutí shromáždění, o jejichž zaprotokolování požádali účastníci shromáždění.
 - h) 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.
- 20) Zápis podepisuje zapisovatel, předsedající, a ověřovatel zápisu. Kopii zápisu má právo obdržet na vyžádání každý člen společenství (vlastník jednotky).

- 21) 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.

Článek XII.

Výbor

- 1) **Výbor je statutárním 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) **Výbor je výkonným orgánem společenství.**
- 4) Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemků a s předmětem činnosti společenství, s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto „Stanov“ ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 5) Členové výboru a předseda výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce jej odvolává.
- 6) Výbor je minimálně tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů při hlasování na schůzi výboru rozhoduje předseda.
- 7) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou by způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku (zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů, část - Právní úkony, § 34 a následující).
- 8) Předseda výboru (případně místopředseda) organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- 9) Výbor koná své schůze podle potřeby, minimálně jednou za čtvrtletí.
- 10) Výbor je usnášení schopný, je-li přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- 11) 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.
- 12) Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- 13) Zápis obdrží každý člen výboru.
- 14) Výbor je odpovědný za uchování všech zápisů z jednání výboru.
- 15) **Výbor jako statutární orgán společenství zejména:**
 - a) činí v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, v souladu s těmito stanovami a s usneseními shromáždění, právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti (uzavírá smlouvy, dohody, podává podněty k soudním jednáním),
 - b) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem, určeným zvláštním právním předpisem k vedení obchodního rejstříku,
- 16) **Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:**
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemků a dalších činností společenství podle zákona o 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) uzavírá smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství podle předchozího rozhodnutí shromáždění, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí domu,
 - c) uzavírá smlouvu se správcem stanoveným shromážděním,
 - d) samostatně uzavírá smlouvy podle finančního limitu určeného shromážděním,
 - e) 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,
 - f) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení roční účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá ze zvláštních právních předpisů,
 - g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - h) připravuje podklady pro jednání shromáždění a svolává řádné i mimořádné jednání shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemků a o dalších činnostech společenství, 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,
 - i) předkládá k projednání a schválení:
 - (1) domovní řád,
 - (2) plán oprav a údržby,
 - (3) požární řád,
 - (4) rozpočet nákladů spojených se správou domu a pozemku,
 - (5) návrh na využití společných prostor a pravidla jejich užívání,
 - j) sděluje jednotlivým členům společenství, podle usnesení shromáždění, výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemků a výši záloh na úhradu za služby,
 - k) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - l) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - m) vymáhá jménem společenství plnění povinností uložených členům společenství zákonem o vlastnictví bytů, těmito stanovami a domovním řádem.
 - n) vymáhá nezaplacené platby stanovené vlastníkům jednotek, druhá upomínka musí obsahovat informaci o soudním vymáhání, pokud dlužník svůj druh neuhradí, přitom má právo vyzvat členy společenství, aby až do doby, než vlastník jednotky své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka prací a služeb nebyla přerušena,
 - o) zajišťuje řádné vedení, ukládání, archivaci a příp. skartaci veškerých písemností společenství, v souladu se zvláštním právním předpisem.
- 17) Členům výboru přísluší za vykonávanou práci odměna ve výši podle rozhodnutí shromáždění.
- 18) Členům výboru přísluší náhrada paušálních výdajů na činnost společenství ve výši schválené shromážděním.
- 19) 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 XIII. Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do dokladů společenství 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.

- 2) Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a její členy volí a odvolává shromáždění. Ze svého středu si volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- 3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito „Stanovami“,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství 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 nedostacích při své kontrolní činnosti, s návrhy na opatření,
 - e) může se účastnit svým zástupcem na jednání výboru s hlasem poradním.

Článek XIV.

Jednání dalších osob za společenství

- 1) Výbor může pověřit další osobu (osoby) jednáním (zastupováním) za společenství. Výbor v písemném pověření vymezí úkony, které je pověřená osoba oprávněna činit za společenství a stanoví její odměnu.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek XV.

Vznik členství

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

Článek XVI.

Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství, uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto „Stanov“, **zejména má právo:**
- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů, příp. jiným zvláštním právním předpisem, a těmito „Stanovami“,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) podílet se na výnosech ze společných částí domu a pozemků, pokud o tom rozhodne shromáždění,
 - f) obdržet roční vyúčtování záloh na náklady spojené se správou domu a pozemků, k tomu obdržet podklady, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti – zejména položkový seznam rozhodujících nákladů,
 - g) obdržet roční vyúčtování záloh na úhradu za jednotlivé služby spojené s užíváním jednotky, k tomu obdržet podklady, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti,
 - h) obdržet pozvánku s případnými písemnými podklady pro jednání shromáždění a zápis ze schůze shromáždění,
 - i) nahlížet do smluv sjednaných společenstvím a na požádání obdržet jejich kopie pořízené vlastním nákladem člena společenství (vlastníka jednotky).
- 2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství, uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto „Stanov“, **zejména má povinnost:**
- a) dodržovat tyto „Stanovy“,
 - b) plnit povinnosti vyplývající z dalších vnitřních předpisů společenství, např. z domovního řádu apod.
 - c) plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito „Stanovami“,
 - d) hradit stanovené zálohy (příspěvky) na výdaje spojené se správou domu a pozemků,
 - e) 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),
 - f) veškeré zálohy a ostatní platby je povinen uhradit ve stanoveném termínu (a to i v případě, že se v bytové jednotce nezdržuje),
 - g) řídit se při užívání společných částí domu, pozemků a společných zařízení zvláštními právními předpisy, pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - h) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství (vlastníků jednotek),
 - i) pojistit jednotku proti škodám způsobeným jinému a 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), a v případech, kde to stanoví zákon o vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě, uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - j) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby, změnou stavby jsou i stavební změny části stavby, tj. stavební změny jednotky (rekonstrukce bytu),
 - k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají (včetně domácích zvířat),
 - l) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,

- m) umožnit, po předchozím vyzvání výboru, přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy společných částí domu umístěných v jednotce nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, učiní výbor výzvu písemně, alespoň 3 dny předem,
- n) oznámit výboru do 7 dnů nabytí vlastnictví jednotky, spolu s údaji potřebnými pro seznam členů společenství (vlastníků jednotek) a pro potřeby správy domu,
- o) oznámit výboru do 7 dnů převod vlastnictví jednotky na jiného vlastníka,
- p) oznamovat neprodleně společenství nebo přímo správci skutečnosti 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, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- q) pro případ, že vlastník jednotku neužívá, je povinen sdělit výboru svoji kontaktní adresu a telefonické (popř. e-mail) spojení,
- r) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod,
- s) plně respektovat domovní řád, schválený společenstvím vlastníků, a zajistit jeho dodržování i nájemci bytových jednotek,
- t) v případech neplnění povinností vlastníka jednotky, uhradit pokutu ve výši stanovené shromážděním společenství.

Článek XVII.

Zánik členství ve společenství

- 1) Členství ve společenství zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů.
- 2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na samostatné členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství do 7 dnů oznámit výboru.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Článek XVIII.

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- 1) Společenství hospodaří s peněžními prostředky poskytovanými členy společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto „Stanov“ a dále s peněžními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a společných částí domu a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

- 2) Uzavře-li společenství podle těchto „Stanov“ smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše záloh placených členy společenství (vlastníky jednotek), návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto „Stanov“ schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též hospodařením s vymezenou částí finančních prostředků společenství.
- 3) Nabude-li společenství věci, práva nebo majetkové hodnoty k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto „Stanovách“, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- 4) Společné prostory v domě budou využívány k účelům, uvedeným v usnesení shromáždění. O změnách využití rozhoduje shromáždění, neodkladné změny řeší do nejbližšího shromáždění výbor.
- 5) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů a za uplatňování práv společenství, včetně práva plynoucího ze zástavního práva k jednotkám povinných členů společenství, vzniklého podle zákona o vlastnictví bytů, a včetně práva na uplatnění návrhu na prodej jednotky v případech, uvedených v zákoně o vlastnictví bytů.
- 6) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu,
- 7) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Článek XIX.

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

- 1) Členové společenství platí zálohy na:
 - a) správu domu a pozemků (odměna správci, účetnictví, poplatky atp.),
 - b) úhrady za služby spojené s bydlením (osvětlení, odvoz odpadu atp.), popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu, v částkách a v termínech stanovených k tomu shromážděním a na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.
- 2) Zálohy na správu domu se vyúčtují za každý kalendářní rok do 30. dubna následujícího roku. Část zálohy, která je podle usnesení shromáždění určena na opravy, rekonstrukce, modernizace či jiné stavební úpravy nebo změny stavby, se nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
- 3) Roční přehled stavu záloh na správu domu a pozemků všech členů společenství (vlastníků jednotek), z něhož je patrné plnění finančních povinností každého člena vůči společenství, obdrží každý člen společenství 30. dubna následujícího roku.
- 4) Zálohy na služby spojené s bydlením se vyúčtují za každý kalendářní rok nejpozději do 31. května následujícího roku, v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný nejpozději do 31. července roku, ve kterém bylo vyúčtování provedeno.
- 5) Zprávu o použití a stavu záloh na správu domu a pozemků předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky do tří měsíců po skončení předchozího kalendářního roku. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

ČÁST ŠESTÁ ZÁNİK SPOLEČENSTVÍ

Článek XX. Způsoby zániku společenství

- 1) Společenství zaniká v případě, že:
 - a) vlastníci všech jednotek v domě uzavřou dohodu podle zákona o vlastnictví bytů o tom, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy,
 - b) počet jednotek v domě se sníží na méně než pět,
 - c) počet různých vlastníků jednotek (členů společenství) se sníží na méně než tři.
- 2) V ostatním se záležitosti spojené se zánikem společenství řídí zákonem o vlastnictví bytů.

Doložka:

Stanovy v tomto znění byly jednomyslně schváleny dne 6. 4. 2009 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 ERTELT,
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.

*Předseda
Společenství Na Vinici 1733
Ing. Jiří VOJTA v.r.*