

Stanovy Společenství vlastníků Kubíkova 1180/9

ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1. Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství: **Společenství vlastníků Kubíkova 1180/9** (dále jen „společenství“)
- (2) Sídlo společenství: Kubíkova 1180/9, Kobyličky, 182 00 Praha 8
- (3) IČ: 29147921

Článek 2. Základní ustanovení

- (1) Společenství je právnická osoba, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).
- (2) Účelem společenství je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku (dále jen „OZ“) a podle těchto stanov; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
- (3) Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.
- (4) Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek, nebo jinak působí v oblasti bydlení; v rámci tohoto členství se může společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu.
- (5) Členství ve společenství je neoddelitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.
- (6) Společenství zřizuje ve svém sídle informační desku. Vlastník jednotky může na informační desku umísťovat oznámení pouze se souhlasem společenství.

Článek 3. Správa domu a pozemku

- (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) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, pokud podle prohlášení nebo stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky,
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení domu,
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
- (3) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství z jiných právních předpisů,
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, zřízení účtu u banky, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství,
 - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek (uložené jim jinými právními předpisy, vyplývající ze stanov společenství a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek),
 - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,

- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
- (4) Pro účely správy domu a pozemku je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména
 - a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu.
- (5) Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.
- (6) Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.

Článek 4.

Pravidla pro užívání společných částí domu a pozemku

- (1) Vlastník jednotky je oprávněn
 - a) užívat společné části domu a pozemku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov,
 - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnost.
- (2) Vlastník jednotky je povinen dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně domovního řádu.
- (3) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady.
- (4) Vlastník jednotky je povinen dodržovat pravidla stanovená společenstvím pro otevírání a zavírání domu a přístup do společných částí domu.
- (5) Vlastník jednotky je povinen dodržovat bezpečnostní a protipožární opatření stanovená příslušnými právními předpisy, normami apod., a stanovená společenstvím. Ve společných prostorách je zakázáno užívat otevřeného ohně, kouřit, skladovat hořlavé a výbušné látky, umísťovat či skladovat odpadky, odpady nebo nebezpečný odpad.
- (6) Vlastník jednotky je povinen dodržovat pravidla stanovená společenstvím pro hluk v domě.
- (7) Vlastník jednotky je povinen dodržovat pravidla stanovená společenstvím pro zajištění pořádku a čistoty v domě.
- (8) Vlastník jednotky není oprávněn umísťovat ve společných částech jakékoliv předměty, stejně tak není oprávněn bez předchozího souhlasu společenství umísťovat věci na vnější konstrukci lodžii a oken či na fasádu nebo na střechu. Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty a věci ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.
- (9) Vlastník jednotky je povinen dodržovat pravidla stanovená společenstvím pro držení a chování domácích zvířat.
- (10) Vlastník jednotky je povinen označit svůj byt, zvonek a poštovní schránku číslem bytu a jmenovkami
- (11) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkově jednotky.
- (12) Podrobná pravidla pro užívání společných částí domu a pozemku jsou uvedena v domovním řádu, který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí.

ČÁST DRUHÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek 5.

Obecná ustanovení o členství

- (1) Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek, v domě, pro který společenství vzniklo.
- (2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.
- (3) 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.
- (4) 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.

- (5) Spoluvlastníci jednotky jsou povinni písemně zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, 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.
- (6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také veškeré povinnosti podle OZ a těchto stanov, stejně tak vykonává vůči společenství veškerá práva podle OZ a těchto stanov.

Článek 6.

Seznam členů, oznamovací povinnosti

- (1) Společenství vede seznamu členů společenství, v němž se uvádí alespoň
- a) jméno, příjmení a datum narození člena,
 - b) označení jednotky, jíž je vlastníkem a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění;
 - c) adresa bydliště nebo sídla člena, má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho bydliště nebo sídla, uvede se také adresa pro doručování,
 - d) jméno, příjmení a datum narození zmocněného společného zástupce, je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů.
- (2) Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v seznamu také jméno a adresa této osoby.
- (3) Každý, kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit společenství nabytí jednotky do vlastnictví dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce. Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu bydliště 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.
- (4) Vlastník jednotky je povinen písemně oznámit a doložit společenství každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce poté, kdy tato skutečnost nastala, 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.
- (5) Společenství je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a prokázána. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc.
- (6) Požádá-li o to písemně vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán společenství 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 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 vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů.
- (7) Společenství doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou (i elektronickou) nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil podle odst. 1c), nebo na adresu, která je společenství známa.
- (8) Doručení písemností doporučeným dopisem, případně i do vlastních rukou je nutné v případech určených zákonem nebo těmito stanovami.
- (9) Má se za to, že zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.

Článek 7.

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky

- (1) Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství.
- (2) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva:
- a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti nebo k odstranění nedostatků,
 - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - f) seznámit se s tím, jak společenství hospodář a jak dům či pozemek spravuje; též může nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a dokladů; výpisy si může činit pouze pro svoji potřebu a v prostorách určených společenstvím za přítomnosti zástupce společenství, 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. 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 byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
 - i) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - j) obdržet vyúčtování záloh na příspěvky na správu domu a pozemku,
 - k) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění v čase a místě určeném v pozvánce na shromáždění,
 - l) na požádání obdržet kopii zápisu ze shromáždění. Společenství je oprávněno požadovat po vlastníkovi jednotky uhrazení účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu,
 - m) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.
- (3) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a stanovami,
 - b) řídit se pravidly určenými stanovami pro užívání společných částí a zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu,
 - c) udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
 - d) přispívat na správu domu a pozemku, hradit stanovené zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - e) umožnit po předchozím vyzvání přístup do bytu v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (např. rozvodů vody, plynu) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně tři dny přede dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu,
 - f) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot,
 - g) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství,
 - h) upravuje-li stavebně svůj byt, předložit včas společenství stavební dokumentaci, pokud je podle právních předpisů vyžadována a umožnit na vyzvání podle písm. e) přístup do bytu, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků,
 - i) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech způsobil sám nebo ti, jimž umožnil přístup do domu nebo do jednotky nebo kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
 - j) neprodleně upozorňovat společenství na závady vzniklé na společných částech, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozuji a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházet škodám,
 - k) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit společenství osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu.
- (4) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku.
- (5) Soud může na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.
- (6) Společenství zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství, vč. pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí. Předání stanov, příp. dalších interních předpisů (vč. předání elektronickou cestou) se považuje za seznámení s těmito pravidly.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek 8. Společná ustanovení

- (1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor.
- (2) Orgány společenství hlasují veřejně.
- (3) Z jednání orgánů se pořizuje zápis, za jehož vyhotovení odpovídá předsedající. Zápis vyhotovuje zvolený zapisovatel a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zvoleným zapisovatelem. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo je svolal, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů.

Článek 9. Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
- (2) Výbor svolává shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jednou za kalendářní rok a dále v případech uvedených ve stanovách.
- (3) Shromáždění musí být svoláno též z podnětu členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.
- (4) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání shromáždění uveřejní pozvánku na shromáždění na informační desce společenství a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na informační desce uveřejněna až do okamžiku konání shromáždění.
- (5) V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k bodům zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- (6) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání při jeho svolání, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
- (7) Zasedání shromáždění řídí předseda, pověřený člen výboru, příp. jiná osoba zvolená shromážděním; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odst. 3, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- (8) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
 - a) změně stanov,
 - b) schválení a změně domovního řádu a dalších interních předpisů společenství,
 - c) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - d) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - e) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - f) schválení rozpočtu společenství a výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství,
 - g) schválení druhu služeb, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - h) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - i) změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - j) změně podlahové plochy bytu,
 - k) sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - l) změně podílu na společných částech domu,
 - m) opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, převyšují-li náklady částku 50.000,- Kč v jednotlivém případě, nebo převyší-li náklady částku 300.000,- Kč za kalendářní rok,
 - n) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - o) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (9) Do působnosti shromáždění náleží také 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, jejichž hodnota převyšuje částku 50.000,- Kč v kalendářním roce, nebo k jinému nakládání s nimi,
 - c) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím 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.
- (10) Souhlas podle odst. 9 a) až d) je oprávněno shromáždění dát jen pro účely správy domu a pozemku.

Článek 10. Usnášeníschopnost shromáždění

- (1) Právo hlasovat na shromáždění mají vlastníci jednotek. Vlastník jednotky se zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na shromáždění musí být písemná. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny.
- (2) Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé

společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.

- (3) Shromáždění je způsobilé se unášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
- (4) K přijetí usnesení o věcech podle čl. 9, odst. 8, písm. i) se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.
- (5) Rozhodnutí o změně velikosti podílu všech vlastníků jednotek na společných částech nebo poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku všech vlastníků jednotek z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek učiněný v písemné formě.
- (6) Má-li se rozhodnutí v záležitostech podle odst. 5 dotknout práv a povinností jen některých vlastníků jednotek, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů.

Článek 11.

Rozhodování mimo zasedání shromáždění

- (1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o těchto záležitostech mimo zasedání.
- (2) Výbor je oprávněn navrhnout rozhodnutí mimo zasedání shromáždění v jakémkoliv případě, není omezen pouze případem uvedeným v odst. 1 tohoto článku.
- (3) Návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění musí obsahovat alespoň
 - a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,
 - b) podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo údaj o tom, kde jsou tyto podklady uveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkovvi jednotky,
 - c) lhůtu, ve které má vlastník jednotky doručit své vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí 15 dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníkům jednotek odeslán.
- (4) Nedoručí-li vlastník jednotky ve lhůtě podle odst. 3 c) výboru souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- (5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech domu, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- (6) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku. K vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.
- (7) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dní ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření, může oznámení učinit na náklady společenství ten, kdo usnesení navrhl.

Článek 12.

Výbor

- (1) Výbor je kolektivním statutárním orgánem společenství. Výboru náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti jiného orgánu společenství.
- (2) Omezení rozhodovacích pravomocí výboru se nevztahuje na rozhodnutí o opatřeních, kdy provádí zajištění úkonů nebo prací odvracející nebezpečí poškození domu a pozemku nebo jiné věci a možnosti předejití zranění osob.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- (4) Činnost a jednání výboru organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost společenství. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda.
- (5) Za společenství jedná výbor navenek tak, že jedná předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda výboru. Jde-li o písemné právní jednání, musí být podepsáno alespoň dvěma členy výboru.
- (6) Výbor má 3 členy. Každý člen výboru má jeden hlas.
- (7) Výbor koná své schůze podle potřeby. Zasedání svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda. Výbor na své první schůzi po zvolení rozhodne o způsobu svolávání schůzí výboru.
- (8) Výbor je schopen usnášet se za přítomnosti nebo jiné účasti většiny členů a rozhoduje většinou hlasů zúčastněných členů. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchýlný názor. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí.
- (9) Výbor může rozhodovat též hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud byla schválena pravidla pro takové rozhodování.
- (10) Výbor v rámci své působnosti zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,

- b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a organizuje jednání shromáždění,
 - c) předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství,
 - d) oznamuje vlastníkům jednotek výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby,
 - e) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - f) uzavírá smlouvy pro účely správy domu a pozemku,
 - g) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky, předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrky a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat,
 - h) vede seznam členů,
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,
 - j) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
 - k) 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,
 - l) rozhoduje o běžné údržbě domu a pozemku a o pojištění domu,
 - m) rozhoduje o opravách nebo stavebních úpravách společných částí domu, nepřevyšují-li náklady částku 50.000,- Kč v jednotlivém případě, avšak v maximální úhrnné částce 300.000,- Kč za kalendářní rok.
 - n) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota nepřevyšuje částku 50.000,- Kč v kalendářním roce, nebo k jinému nakládání s nimi,
 - o) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek,
 - p) plní povinnosti podle zákona o veřejných rejstřících ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek.
- (11) Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je členem společenství, dále je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li členem výboru právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu
- (12) Byl-li do výboru povolán ten, kdo k tomu není podle zákona nebo stanov způsobilý, hledí se na jeho povolání do funkce, jako by se nestalo. Ztratí-li člen výboru po svém povolání do funkce způsobilost být členem výboru, jeho funkce zaniká; zánik funkce oznámí bez zbytečného odkladu.
- (13) Členem výboru nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel je členem výboru.
- (14) Funkční období členů výboru je 5 let. Funkční období výboru končí všem jeho členům stejně včetně těch členů, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období. Členství ve výboru končí zvolením nových členů volených orgánů, odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové výboru své funkce do doby zvolení nového výboru nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období.
- (15) Člen výboru může být volen opětovně.
- (16) Člen výboru může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- (17) Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Prohlášení o odstoupení musí písemně oznámit společenství. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení.
- (18) Pokud počet členů výboru neklesl pod polovinu, může výbor povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě.
- (19) Shromáždění může volit náhradníky členů výboru v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů výboru spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena výboru, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období.
- (20) Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena výboru v rozporu se zájmy společenství a nemá-li společenství jiného člena orgánu schopného ho zastupovat.
- (21) Zanikne-li funkce člena výboru v průběhu funkčního období, je tento povinen předat funkci k rukám předsedy či jiného pověřeného člena výboru. Zejména je povinen předat všechny písemnosti společenství, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přejímajícím.
- (22) Při skončení funkčního období výboru předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odst. 21, funkci za celý výbor. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného výboru neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného výboru.

ČÁST ČTVRTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Článek 13. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- (1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.

- (2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější. Rozpočet může být i přebytkový a to zejména s přihlédnutím k plánovaným opravám a stavebním úpravám v následujících obdobích podle schváleného plánu oprav.
- (3) Rozpočet musí obsahovat alespoň:
 - a) přehled všech očekávaných nákladů (výdajů) a výnosů (příjmů) ve struktuře podle jednotlivých položek příspěvků na správu domu a služeb spojených s užíváním jednotky,
 - b) podrobnou specifikaci nákladů jednotlivých položek příspěvků na správu domu a služeb spojených s užíváním jednotky.
- (4) Při stanovení výše nákladů (výdajů) a výnosů (příjmů) se vychází zejména ze skutečnosti nákladů (výdajů) a výnosů (příjmů) v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druhích nákladů (výdajů) a výnosů (příjmů) pro budoucí období.
- (5) Součástí rozpočtu je i plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení.

Článek 14.

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

- (1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků.
- (2) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:
 - a) náklady na odměny členům orgánů společenství,
 - b) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství,
 - c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
 - d) náklady kanceláře společenství, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektriny, je-li samostatně měřena,
 - e) náklady spojené s poskytováním právních a poradenských služeb týkajících se správy domu a pozemku,
 - f) náklady na členství ve spolcích a obdobných právnických osob,
- (3) Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek formou záloh na účet společenství na bankovní účet společenství, pod přiděleným variabilním symbolem, nejpozději do posledního dne v měsíci, za který se platí (rozhoduje datum připsání platby na bankovní účet společenství).
- (4) Nevýčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
- (5) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- (6) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství, jaké dluhy související se správou domu pozemku přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství.
- (7) Jednotlivé položky příspěvku na správu domu a pozemku, postup stanovení nákladů na tyto položky stanoví interní směrnice nebo usnesení shromáždění. Výše měsíčních záloh se určí jako 1/12 z předpokládaných ročních nákladů na příslušnou jednotku
- (8) Vyúčtování záloh na příspěvky na správu domu a pozemku provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, tak, aby bylo vyúčtování předáno členovi společenství nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; způsob rozúčtování odpovídá způsobu, jakým se člen podílí na nákladech podle odst. 1 a 2 tohoto článku.
- (9) Pokud shromáždění pro dané zúčtovací období nerozhodne jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v předcházejícím zúčtovacím období.

Článek 15.

Pravidla pro stanovení, rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby

- (1) Společenství zajišťuje tyto služby:
 - a) dodávku tepla,
 - b) dodávku vody a odvádění odpadních vod,
 - c) provoz výtahu,
 - d) elektrická energie společných prostor v domě,
 - e) úklid společných prostor v domě a pozemku příslušejícího k domu,
 - f) odvoz komunálního odpadu,
 - g) služby smluvního správce domu,
 - h) pojištění domu,
 - i) další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek, nebo na základě rozhodnutí shromáždění.

- (2) Rozsah poskytovaných služeb zajišťovaných společenstvím a postup stanovení nákladů na jednotlivé služby stanoví interní směrnice nebo usnesení shromáždění.
- (3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby na bankovní účet společenství, pod přiděleným variabilním symbolem, do posledního dne v měsíci (rozhoduje datum připsání platby na bankovní účet společenství). Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí statutární orgán jako 1/12 z předpokládaných ročních nákladů na příslušnou jednotku. Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.
- (4) Pokud shromáždění nerozhodne jinak, náklady na služby se rozúčtují následovně:
 - a) náklady uvedené v odst. 1 písm. a) se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele (nyní vyhl. č. 372/2001 Sb.),
 - b) náklady uvedené v odst. 1 písm. b) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
 - c) náklady uvedené v odst. 1 písm. c) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, a to pouze na byty umístěné od 2. nadzemního podlaží (včetně) výše,
 - d) náklady uvedené v odst. 1 písm. d), e), f) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování
 - e) náklady uvedené v odst. 1 písm. g) se rozúčtují podle počtu jednotek,
 - f) náklady uvedené v odst. 1 písm. h) se rozúčtují podle spoluvlastnických podílů na společných částech domu,
 - g) náklady uvedené v odst. 1 písm. i) se rozúčtují na základě usnesení shromáždění.
- (5) Osobami rozhodnými pro rozúčtování se rozumí:
 - a) vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období, přitom se nemusí jednat o souvislou dobu, minimálně však 1 osoba,
 - b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období, přitom se nemusí jednat o souvislou dobu, minimálně však 1 osoba.
- (6) Vlastník jednotky je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- (7) Vyúčtování záloh na služby s údaji o výši celkových nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb a o celkové výši přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše rozdílů byla zřejmá a zkontrolovatelná z hlediska stanoveného způsobu rozúčtování nákladů na jednotlivé služby, a s uvedením konečného rozdílu (přeplatku nebo nedoplatku) doručí společenství vlastníkům jednotek nejpozději do 4 kalendářních měsíců od skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok.
- (8) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 7 měsíců ode dne skončení zúčtovacího období.
- (9) Na základě písemné žádosti společenství nejpozději do 5 měsíců od skončení zúčtovacího období doloží vlastníkově jednotky náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování a umožní mu pořízení kopie podkladů na jeho náklad.
- (10) Případné námitky k vyúčtování předloží vlastník jednotky neprodleně, nejpozději však do 30 dnů od dne doručení vyúčtování, popř. doložení dokladů podle odst. 9. Společenství musí vyřídit uplatněné námitky nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.

Článek 16.

Majetek a hospodaření společenství

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- (2) Nabude-li společenství movité či nemovité věci k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze vymezeným účelem.
- (3) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství.
- (4) Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- (5) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- (6) Společenství vede účetnictví podle zvláštního právního předpisu. Zásady vedení účetnictví stanoví společenství účetními směrnicemi.
- (7) Příjmem společenství jsou zejména
 - a) příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku,
 - b) úroky z prodlení přijaté od členů společenství z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku a s platbami za služby spojené nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinností podle zákona č. 67/2013 Sb.,

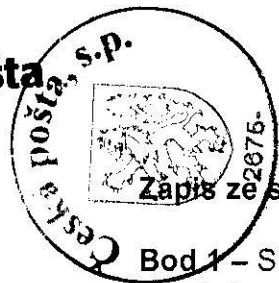
- c) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
 - d) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,
 - e) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a
 - f) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.
- (8) Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy
- a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a
 - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
- (9) Každý člen společenství je povinen na základě oznámení společenství o výši částky připadající na jeho jednotku provést zdanění příjmů uvedených v odst. 8 tohoto článku podle příslušných daňových předpisů. Společenství neodpovídá za zdanění těchto příjmů na straně členů společenství.
- (10) Příjmy podle odst. 8 tohoto článku budou ponechány ve společenství jako finanční zdroj na opravy, tj. budou přeúčtovány na účet dlouhodobé zálohy na opravy a investice, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
- (11) Při prodlení s peněžitým plněním příspěvků na správu domu a pozemku (vč. záloh na ně) a zálohových plateb na služby spojené s bydlením je vlastník jednotky povinen uhradit úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení.

Článek 17. Zrušení a zánik společenství

- (1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- (2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě 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 se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech domu.
- (4) Společenství zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

Článek 18. Závěrečná ustanovení

- (1) Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví statutární orgán společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí.
- (2) Právní vztahy mezi vlastníky jednotek a mezi vlastníky jednotek a společenstvím, neupravené těmito stanovami se řídí občanských zákoníkem a souvisejícími právními předpisy.
- (3) Pokud by stanovy v některém ustanovení odporovaly obecně platným právním předpisům, např. vlivem pozdější změny zákona, jsou neplatné pouze v tomto odporujícím ustanovení, jejich celková platnost tím není dotčena.
- (4) Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.
- (5) Tyto stanovy byly přijaty na zasedání shromáždění dne 25. 11. 2015 jako změny dosavadních stanov a téhož dne nabyly účinnosti.



Zápis ze shromáždění vlastníků SV Kubíkova 1180/9, Praha 8, ze dne 5. 12. 2022.

Bod 1 – Shromáždění zahájil předseda výboru, seznámil přítomné o účasti 74,68% na jednání a vyzval k doplnění programu. **K programu jednání nebylo připomínka.**

Bod 2 – nový člen SV pan Taraba byl nepřítomen.

Bod 3 – oprava štítu západní strany.

Spolu se správcem domu, panem Šulcem jsme za účasti odborníka stavební firmy provedli kontrolu problematického místa u štítu západní strany domu. Křtinu střechy shledal jako dobrou a znova využil možnosti náhledu při použití plošiny z vnější strany štítu, když jsme prováděli opravy fasády po poškození ptáky, při které konstatoval určité znaky poškození spojů a samotné fasády štítu.

Spolu s panem Zdražillem provedli na několika místech sondu a potvrdila se skutečnost špatně provedené izolace štítu a následné zatékání v případech kdy ze západní strany dojde společně k silnému dešti a větru zároveň. Jsou to sice ojedinělé výkyvy počasí, ale dochází potom k již známým projevům škodných událostí v přilehlých bytových jednotkách.

Požádali jsme tedy o vypracování projektu k opravě a řešení s tím, že bychom následně projednali a hledali rozumnou finanční i realizační cestu k realizaci opravy. Podle prvních odhadů, vzhledem k nutnosti stavby lešení a dalších souvislostí včetně situace na trhu práce, inflaci a dalších skutečností by se cena mohla pohybovat kolem půl milionu korun. Ale to jsou spíše spekulace.

S tím by asi souviselo i navýšení poplatku do fondu oprav, ale to budeme muset řešit začátkem příštího roku, protože to ovlivní i finanční situace v oblasti energií, inflace a další skutečnosti.

Výbor SV ve spolupráci se správcem domu a společenstvím vlastníků bude věci řešit s perspektivou dobrých výsledků s minimálním dopadem na fungování a peníze vlastníků. **K uvedenému informaci nebylo připomínka**

Bod 4 – Vzhledem ke konci funkčního období současného výboru SV Kubíkova 1180/9 a podle stanov SV, je nutné provést volbu nového výboru pro následující funkční období od ledna roku 2023.

Po projednání na výboru předkládáme shromáždění vlastníků SV Kubíkova 1180/9 návrhy nových členů výboru.

V abecedním pořadí navrhuje do nového výboru SV pana Ing. Mahra Tomáše, majitele bytové jednotky č. 23, paní Mgr. Píbilovou Annu, spolumajitelku bytové jednotky č. 1 a paní Ing. Šimončíkovou Janu, majitelku bytové jednotky č. 21. Všichni navrhovaní souhlasí a pokud budou zvoleni, budou pracovat ve výboru SV.

jiné návrhy z pléna nebyly předneseny.

Hlasování všech o navrhovaných probíhalo jednotlivě, podle abecedního pořadí, bez připomínek z pléna a všichni byli jednohlasně zvoleni do nového výboru SV Kubíkova 1180/9, Praha 8.

Bod 5 – informace nového výboru o jeho usnesení ke složení jednotlivých funkcí.

funkci předsedy výboru bude vykonávat Mgr. Píbilová Anna,

funkci místopředsedy výboru bude vykonávat Ing. Mahr Tomáš,

funkci člena výboru bude vykonávat Ing. Šimončíková Jana.

Způsob odměňování členů výboru zůstane stejný jako dosud a jeho podrobnosti jsou k dispozici pro kohokoliv z členů SV kdo o to požádá.

Nově zvolená předsedkyně výboru poděkovala shromáždění za projevenou důvěru. Zároveň poděkovala odstoupícím členům výboru za dosavadní činnost.

Bod 6 – informace o současném probíhající konkursním řízení k bytové jednotce č. 13 jsou následující: Dražby se zúčastnila řada zájemců, ale zatím nemáme od správce konkursní podstaty žádnou informaci jak to dopadlo. Při posledním telefonátu s ním v říjnu

mi přislíbil informaci o výsledku dražby a zatím nic nevolal. Naším zájmem je především splacení dlužné částky na nájmu, která stále narůstá.

V dalším soudním řízení je bytová jednotka č. 18. Zemřela náhle spolumajitelka p. Ing. Barbora Kalinová a spoluvlastnictví se řeší v rozvodovém soudním řízení a nyní zároveň v pozůstalostním řízení. Tady, ale zatím problém s nájmem není, byt je pronajatý bez problémů s nájemnicí.

USNESENÍ

Shromáždění Společenství vlastníků Kubíkova 1180/9 schvaluje volbu nového výboru SV ve složení :

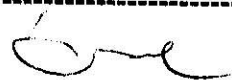
předseda výboru Mgr. Píbilová

místopředseda Ing. Mahr Tomáš

člen výboru Ing. Šimončíková Jana.

Jmenování funkcionáři od ledna 2023 za účasti končícího výboru SV převedou všechny potřebné administrativní a elektronická kontaktní spojení do souladu s vykonávanou funkcí.

zapsal: Koštoval



Zápis ze shromáždění konaného 10. 10. 2023

Za výbor přítomni:

Anna Píbilová - předsedkyně

Jana Šimončíková - členka

Počet přítomných členů:

26 včetně zplnomocnění jiných osob

64,71 % hlasů

Program:

1. Zahájení
2. Proběhlé opravy v tomto kalendářním roce (zateplení západní strany nástavby a oprava izolace)
3. Odstoupení místopředsedy výboru a volba nástupce
4. Plán revizí a kontrol majetku SVJ do konce kalendářního roku
5. Plán oprav a investic na následující dva roky
6. Stav fondu oprav a návrh na navýšení příspěvků
7. Různé a závěr

Program shromáždění byl schválen bez dalších připomínek.

PRO: 100 %	ZDRŽELO SE: 0 %	PROTI: 0 %
-------------------	------------------------	-------------------

Proběhlé opravy v tomto kalendářním roce

Na posledním shromáždění byly schválené dvě opravy na majetku SVJ. Jednalo se o opravu a zateplení západní strany nástavby včetně střešního štítu a opravu vnitřní izolace obvodové zdi u bytové jednotky č. 35. V obou případech došlo k mírnému navýšení koncové ceny z důvodu nutnosti většího zásahu, resp. použití jiné technologie.

Oprava nástavby byla nutná z důvodu zatékání do několika bytových jednotek. Zároveň bylo přistoupeno k zateplení této strany domu. Pan Řehák, majitel BJ 13, nám nabídl služby stavebního dozoru zdarma jako omluvu za zdlouhavější rekonstrukci jeho bytu. Po zahájení oprav bylo zjištěno, že izolace není vyvedena pod bedněním střechy. Tuto skutečnost nebylo možné odhalit, dokud nebylo postaveno lešení. Prostor byl totiž nepřístupný. Celková cena od firmy Strefas je tak 324 744 Kč vč. DPH. Za tuto částku proběhla oprava spár mezi Ytongy, výměna nekvalitně udělané klempířiny a zateplení této části domu.

V bytové jednotce 35 se pravidelně kondenzovala na kovových konstrukcích stěn vlhkost z důvodu tepelných mostů. Tyto tepelné mosty byly způsobené problémy s izolací mezi obvodovou zdí domu a vnitřní stěnou bytu. Po sundání SDK desek bylo zjištěno, že izolace je popadaná, tedy zcela chybí ve dvou pokojích. Zásah byl proveden v obou místnostech, a firma RakWeiss tak nakonec fakturovala částku 145 388 Kč vč. DPH.

V obou případech se opravami zamezilo dalšímu poškození majetku SVJ a jeho členů.

Odstoupení místopředsedy výboru a volba nástupce

Na začátku června letošního roku místopředseda Tomáš Mahr informoval členy SVJ o svém rozhodnutí odstoupit z výboru z důvodu své pracovní vytíženosti. Dle stanov tak po uplynutí 2měsíční lhůty a podepsání formuláře o odstoupení skončil ve funkci místopředsedy.

Spolu s oznámením o odstoupení byli vyzváni ostatní majitelé BJ k vyjádření se, pokud by měl někdo zájem tuto úlohu přijmout. Jelikož se nikdo do konce července neozval, oslovil stávající výbor někoho napřímo. Podařilo se domluvit se s panem Jakubem Glogarem, který má ve SJM byt č. 27. Pan Glogar má zkušenosti s členstvím ve výboru z bytového domu v Šimůnkově ulici. Vzhledem k jeho technologickým znalostem a právě zkušenostem s vedením SVJ by tak byl velkým přínosem pro naše SVJ.

HLASOVÁNÍ Shromáždění vlastníků SV Kubíkova 1180/9, Praha 8, Kobylisy, volí na pozici místopředsedy Jakuba Glogara, majitele BJ 27. **SCHVÁLENO**

PRO: 81,2 %	ZDRŽELO SE: 18,78 %	PROTI: 0 %
--------------------	----------------------------	-------------------

Plán revizí a kontrol majetku SVJ do konce kalendářního roku

11. října proběhne povinná revize plynových rozvodů v majetku SVJ a kontrola spalinových cest. Revize a kontrola proběhnou ve stejný den od dvou různých dodavatelů. Začátek bude v 8 hodin ráno, přičemž budeme postupovat od horních pater domu směrem dolů. Prosíme o zajištění přístupnosti všech BJ. V průběhu revize plynových rozvodů bude konzultován jejich stav, který aktuálně nesplňuje nejnovější bezpečnostní normy.

V rámci revize nabízíme majitelům BJ možnost kontroly plynových rozvodů v domácnosti. Majitelé plynových spotřebičů mají povinnost nechat pravidelně kontrolovat jejich stav stejně jako provádět jejich pravidelný servis. SVJ nabízí možnost ušetřit za dopravu a parkování a kontrolu provést v rámci revize majetku SVJ. Pro přihlášení je třeba vyplnit online formulář, resp. formulář, který majitelé BJ našli ve svých poštovních schránkách. Kontrola jednoho spotřebiče je cca 260 Kč, více spotřebičů pak cca 310 Kč.

Revizi potažmo kontrolu bude provádět Plynoservis Jílek. Bylo prověřeno více dodavatelů, ale na základě referencí a ceny vyšel tento zavedený dodavatel nejlépe.

Do konce roku proběhnou ještě zátěžové zkoušky a inspekční prohlídka výtahu a dle nového nařízení i vizuální kontrola hromosvodů.

Plán oprav a investic na následující dva roky

V tomto roce se uskutečnily dvě akutní opravy majetku SVJ. V příštím roce plánuje výbor s investicemi pokračovat tak, jak bylo avizováno na jaře tohoto roku. Jedná se o dokončení zateplení domu SVJ, resp. nástavby, a opravu klempířiny, která byla při výstavbě provedena nekvalitně. Jednak se sníží tepelné ztráty v topném období, ale i se předejde případnému zatékání a pravidelným opravám a záplatám problémových částí. Na podzim tak výbor osloví několik potenciálních dodavatelů s poptávkou stejného technologického řešení, jako byl proveden štít západní strany domu. Věříme, že do konce roku bude vybrán dodavatel a prezentován jako doporučení členům SVJ. Realizaci bude výbor směřovat na podzim roku 2024, aby nedošlo k situaci, kdy většina firem již bude mít rezervované zakázky a naše SVJ tak bude mít omezenější výběr dodavatele.

Dále plánuje výbor v následujících letech vyměnit plynovou soustavu v majetku SVJ. Současná podoba je ještě z doby výstavby bytového domu, tedy před 50 let stará, a již nesplňuje bezpečnostní normy. Jedná se především o šroubované spoje jednotlivých částí rozvodů. Současný stav a odhadovaná cena bude konzultována s Plynoservis Jílek, který provede v říjnu revizi. Dle odhadované finanční náročnosti pak bude výbor komunikovat členům aktuální stav a navrhované řešení.

Na závěr této části ještě menší pozitivní zpráva. Výbor oslovil postupně TSK, Prahu 8 a Magistrát Hl. m. Prahy s žádostí o opravu chodníčku vedoucího k bytovému domu. Jedná se o majetek Magistrátu, který zařadil cestu mezi havarijní opravy. Věříme tedy, že realizace proběhne v následujících měsících.

Členové SVJ pověřují výbor k zjištění reálných cen plánovaných investic a posouzení stavu střechy a potřebného rozsahu rekonstrukce včetně finanční náročnosti. Střecha je na hranici uváděné životnosti, tudíž bude potřeba zajistit její výměnu. Výbor do dalšího shromáždění připraví veškeré podklady, které bude následně prezentovat ostatním členům SVJ. Na těchto základech se určí priorita investic.

Stav fondu oprav a návrh na navýšení příspěvků

Stav fondu oprav k 1. 10. 2022 byl 2 999 856,76 Kč.

Průměrné náklady na jeden rok jsou zhruba 100 000 Kč. Jedná se o správu čipů, opravy výtahů, výměnu žárovek apod. V letošním roce jsou nicméně vzhledem k dvěma proběhlým investicím odhadované náklady ke konci roku zhruba 570 000 Kč. V následujících letech je třeba počítat s dalšími náklady, mezi něž patří zateplení, plynové rozvody, oprava vchodu aj. Příspěvek do Fondu oprav se nezvyšoval od založení od založení SVJ, tedy od roku 2014. Ročně tak sice do fondu oprav sice přijde 446 688 Kč, nicméně hodnota těchto peněz časem vzhledem k inflaci klesá. Souhrnná inflace od vzniku SVJ je zhruba 50 %, přičemž ve stavebním sektoru je o něco vyšší.

Výbor tak vzhledem k těmto skutečnostem navrhuje zvýšit příspěvek do fondu oprav o 20 % na každou bytovou jednotku s platností od 1. listopadu tohoto roku. V průměru se jedná o zhruba 180 Kč za měsíc. U větších bytů kolem 65 m² by navýšení znamenalo platit o 200 Kč měsíčně více, u menších bytů 130 Kč měsíčně. Cílem je mít dostatek financí na plánované opravy a taktéž mít k dispozici finanční rezervu pro případ krizových situací.

Výbor již komunikoval možné navýšení s firmou Combis, která je připravena upravit předpisy dle instrukcí. Všichni majitelé BJ dostanou včas informaci, kolik a od kdy mají platit.

Účastníci shromáždění navrhují zvýšení až od ledna 2024. Toto navýšení je ale úzce navázáno na reálné ceny nutných investic. Shromáždění si nepřeje držet na účtu miliony korun, aby nedocházelo k jejich devalvaci. Je třeba se zaměřit především na rekonstrukci střechy, která by měla ideálně proběhnout do 2 let.

HLASOVÁNÍ Shromáždění vlastníků SV Kubíkova 1180/9, Praha 8, Kobylisy, schvaluje navýšení měsíčního příspěvku do fondu oprav o 20 % na bytovou jednotku s platností od 1. 1. 2024. **SCHVÁLENO**

PRO: 98,09 %	ZDRŽELO SE: 1,91 %	PROTI: 0 %
---------------------	---------------------------	-------------------

Různé a závěr

Skladování věcí na chodbách domu

Výbor připomíná majitelům BJ, že je z důvodu protipožární bezpečnosti zakázáno skladovat cokoli na chodbách domu, tedy ve společných prostorách SVJ. Jedná se především o kola, koloběžky, krabice a kusy nábytku. Žádáme majitele BJ o předání této informace jejich nájemníkům.

Opravy výtahu

Od posledního shromáždění jsme opět 2x objednávali opravu výtahu. Jednou z oprav byl poškození dveří, jako tomu bylo již opakovaně. Připomínáme tedy všem majitelům SVJ o zvýšenou pozornost a opatrnost a taktéž prosíme o předání této informace nájemníkům. Zároveň pokud zjistíte poškození výtahu, neprodleně kontaktujte některého člena výboru, abychom mohli objednat opravu.

Cizí lidé v domě

Prosím, nepouštějte cizí lidi do domu, i když Vám řeknou, že jdou za konkrétním člověkem. Jméno si mohou přechytit na zvonku, a důvod si tak vymyslet. Pokud jdou za někým na návštěvu, mají zazvonit na dotyčného na domovním zvonku anebo ho kontaktovat telefonem. Jedná se i o situace, kdy na Vás někdo zazvoní, že nese letáky. Nemáte možnost si jakkoliv ověřit a riskujete odcizení majetku kohokoliv z obyvatel domu anebo poškození majetku SVJ.

Údržba oken

Nezapomeňte pravidelně větrat a promazávat okna Vašich BJ. Pokud nemáte seřízená okna, doporučujeme tak udělat před zimou, abyste zabránili tepelným ztrátám a zvýšenému účtu za teplo.

Zákaz kouření u vchodu do domu

Prosíme majitele BJ a nájemníky, aby nekouřili u vchodu do domu. Kouř se nese do oken bytů. Taktéž členové shromáždění žádají o nekouření z oken bytů. Kouř se šíří do pater na kuřáky a obtěžují tak obyvatele ostatních bytů. Ti, co byty pronajímají, předají tuto informaci svým nájemníkům.

Optický kabel - internet a TV

V domě je zaveden optický kabel. Můžete tak mít kvalitnější a rychlejší internet od svého dodavatele. Službu nabízí všichni velcí zástupci na trhu, doporučujeme tedy kontaktovat Vašeho dodavatele napřímo. Výbor zdůrazňuje nutnost zadělání průchodů pro optický kabel do BJ, aby nedošlo k narušení požární bezpečnosti

Insolvence po BJ 13, Iveta Hladíková

V rámci vyrovnání dlužné částky je exekutorovi a paní Hladíkové předán formulář Vyrozumění o uplatnění pohledávky. Následně by mělo již dojít k proplacení dlužné částky.

Oprava domovních zvonků

Několik domovních zvonků a telefonů nefunguje anebo funguje pouze částečně. Výbor zajistí opravu. Bytové zvonky jsou majetkem majitelů BJ, tudíž opravu anebo případnou výměnu si zajišťují majitelé sami.

Údržba zeleně

Členové shromáždění žádají výbor o zajištění stavu zeleně v okolí bytového domu. Jedná se především o břízy a smrky před vchodem do domu. Výbor přislíbil prověření u MČ Praha 8.



Anna Píbilová
Předsedkyně výboru SV Kubíkova 1180/9