

Stanovy
Společenství vlastníků jednotek domu
Machkova 2127, 2128, 2129

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. 1

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zák. 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) v platném znění.

(2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen "člen společenství").

(3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, pozemků a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.

Čl. 2

Název a sídlo společenství

(1) Společenství vlastníků jednotek domu Machkova čp. 2127/3, 2128/5, 2129/7 a pozemků na kterých dům stojí parc. č. 3042/12, parc. č. 3042/13 a parc. č. 3042/14, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 11444 pro obec Praha, kat. území Chodov, (dále jen „dům“) přijalo název: **Společenství vlastníků jednotek domu Machkova 2127, 2128, 2129**, (ve zkratce: **SVJ Machkova 2127, 2128, 2129**)

(2) Sídlo společenství je na adrese: Machkova 2128/5, 149 00 Praha 4 – Chodov.

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. 3

Předmět činnosti

Předmětem činnosti společenství je zajišťování správy domu a pozemků, společných zařízení a příslušenství domu, činností spojených s touto správou, způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a těchto stanovách (dále jen „správa domu“). Dále je předmětem činnosti společenství zajišťování plnění spojených s užíváním jednotek a společných částí domu.

Čl. 4

Správa domu

(1) Správou domu se rozumí zajišťování:

- a) provozu domu a pozemků s domem souvisejících,
- b) údržby a oprav společných částí domu a pozemků s domem souvisejících,
- c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody, odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- e) revizí a oprav domovní výměňkové (předávací) stanice,
- f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
- g) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,

- h) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

(2) V rámci předmětu své činnosti společenství sjednává smlouvy o:

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
- b) pojištění domu,
- c) nájmu společných částí domu,
- d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
- e) zřizuje účty u banky
- f) zajišťuje řádné hospodaření s finančními prostředky a majetkem

(3) Při plnění úkolů spojených s předmětem své činnosti společenství:

- a) vybírá předem určené finanční prostředky od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě další příspěvky schválené shromážděním v rámci předmětu činnosti společenství a vede evidenci těchto plateb,
- b) vede evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
- c) vede účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
- d) vede seznam členů společenství,
- e) vymáhá plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
- f) plní další povinnosti spojené s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

(4) Úkoly spojené s předmětem své činnosti společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli. Jedná se o 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 prostor, užívání výtahu, případně další služby. V rámci této činnosti společenství zajišťuje:

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
- b) stanoví 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 od jednotlivých členů společenství,
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování

(5) Společenství zajišťuje kontrolu plnění jím uzavřených smluv a uplatňuje nároky vyplývající z porušení smluvních povinností ze strany dodavatelů.

(6) 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.

(7) Se souhlasem vlastníka jednotky je společenství oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu a to k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu. Vlastníci jednotek ručí až do výše ceny jednotky za závazky vyplývající z této smlouvy.

Čl. 5

Změny společných částí domu

Společenství zajišťuje na základě usnesení shromáždění, popřípadě se souhlasem členů společenství podle pravidel stanovených v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách změny stavby a změny v jejím užívání. Co se rozumí změnou stavby, nebo změnou v užívání stavby určuje

stavební zákon a prováděcí předpisy, podle nichž je povinno společenství postupovat. Souhlas členů společenství, opatřuje statutární orgán společenství a v tomto případě musí mít písemnou podobu.

Čl. 6

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) Společenství provádí správu domu samo, nebo může v souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), případně v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek o ustanovení správce, zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

(2) Smlouva se správcem obsahuje:

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovvi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. 7

Vznik členství a evidence členů společenství

(1) Členy společenství se stávají fyzické a 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. Pokud je vlastníkem jednotky pouze jeden z manželů, není druhý manžel členem společenství a společné členství manželů tak nevzniká.

(3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

(4) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství

do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění, označení jednotky a den vzniku, nebo zániku členství. Pokud vlastník fyzicky neobývá svojí jednotku, musí být dále v seznamu uvedena jeho kontaktní adresa. Pokud není možno takovou adresu uvést, je vlastník jednotky povinen zmocnit osobu, která jej bude zastupovat.

Čl. 8 Zánik členství

(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.

(2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy je zapsána změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru.

Čl. 9 Práva člena společenství

Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov. Má zejména právo:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů 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, včetně oznámení o porušování zákona o vlastnictví bytů či stanov členy společenství, nebo jinými osobami. Orgány společenství jsou povinny se těmito návrhy a podněty zabývat, přezkoumat je a v odůvodněných případech přijmout potřebná opatření, se kterými seznámí členy společenství na shromáždění či jiným vhodným způsobem.
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- f) užívat společné části domu způsobem a v rozsahu stanoveném zákonem o vlastnictví bytů, těmito stanovami a domovním řádem,
- g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze schůze výboru a shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do všech podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu, pozemků a s dodávkou služeb týkajících se společných částí domu nebo spojených s užíváním jednotky,
- h) na základě písemného zmocnění, opatřeného ověřeným podpisem se při jednání s orgány společenství a na shromáždění nechat zastupovat jinou osobou.

Čl. 10 Povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v zákoně o vlastnictví bytů a těchto stanovách. Zejména má povinnost:

- a) dodržovat tyto stanovy, domovní řád a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a stanovami,

- b) hradit řádně a včas stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, v případě prodlení hradit též veškeré náklady vynaložené na jejich vymáhání,
- c) hradit řádně a včas stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování, v případě prodlení hradit též veškeré náklady vynaložené na jejich vymáhání,
- d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemků a společných zařízení domu právními předpisy, pokyny výrobce nebo správce technických zařízení a rozhodnutími orgánů společenství,
- e) zdržet se jednání, kterým by zasahoval do práv ostatních členů společenství nebo tato práva omezoval, úpravy jednotky ve svém vlastnictví prováděl tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kdy to stanoví zákon o vlastnictví bytů a stanovy, provádět úpravy jen se souhlasem příslušného počtu hlasů vlastníků jednotek, nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, která na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo nájemníci či podnájemníci a příslušníci jejich domácností,
- g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření spotřeby tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, nebo domu jako celku, nejde-li o havárii, činí výzvu písemně výbor, nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,
- i) neprodleně upozornit výbor, nebo pověřeného vlastníka na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob, které společné části domu poškozují a dle svých možností a schopností působit proti takovému poškozování,
- j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníku nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství dle čl. 7 odst. 4 těchto stanov a to nejpozději do 30-ti dnů od doručení listiny dokládající zápis tohoto vlastnictví do katastru nemovitostí,
- k) bezodkladně oznamovat výboru nebo pověřenému vlastníku skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce, nebo podnájemce bydlícího v jednotce vlastníka a to nejpozději do 30-ti dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- l) předat výboru nebo pověřenému vlastníku ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby

(2) Neplnění povinností vyplývajících pro člena společenství ze zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov projedná výbor s dotčeným členem společenství s upozorněním na možnost vymáhat tyto povinnosti právní cestou. Neplní-li ani poté člen společenství tyto povinnosti, vymáhá je výbor právní cestou.

Čl. 11

Všeobecné povinnosti člena společenství při předcházení požárům

(1) Každý člen společenství je povinen počínat si při užívání své jednotky a společných částí domu tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo výbuchu plynu, udržovat volné únikové cesty, neskladovat na chodbách domu různé věci a předměty, které by znemožnily přístup k rozvodným zařízením elektrické energie, plynu a vody nebo ztížily záchranné práce.

(2) V celém domě je zakázáno používat otevřený oheň a skladovat hořlavé nebo výbušné látky.

(3) Tyto povinnosti jsou dány zákonem o požární ochraně a jejich porušení může být kvalifikováno jako přestupek. Na neplnění a porušování těchto povinností upozorní výbor dotčeného člena společenství a stanoví mu termín pro odstranění nedostatků. Nedojde-li k nápravě, výbor společenství věc oznámí příslušnému orgánu jako přestupek k dalšímu řešení.

ČÁST ČTVRTÁ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. 12 Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor společenství (dále jen "výbor") nebo člen společenství pověřený funkcí výboru (dále jen "pověřený vlastník"), pokud není volen výbor,
- c) kontrolní komise nebo revizor.

(2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b), c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům. Náklady na činnost těchto orgánů se dle zákona o vlastnictví bytů považují za náklady společenství spojené se správou domu.

(3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být ten, jehož příbuzný v řadě přímé je členem jiného voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu téhož společenství.

(4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastupovat při výkonu své funkce.

(5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 3 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.

(6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

(7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

(8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

(9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení jeho funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka.

(10) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci, až do doby jejich zvolení člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.

Čl. 13 Shromáždění

(1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství, tvoří jej členové společenství.

(2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka, volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora.

(3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

- a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle zákona o vlastnictví bytů,
- b) schválení nebo změně stanov,
- c) 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,
- d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
- e) schválení účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávána správcem podle čl. 6 těchto stanov, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
- f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku dle čl. 4 odst. 3 písm. a) stanov, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. 5 stanov,
- g) výši záloh na úhradu za služby dle čl. 4 odst. 4 písm. a) stanov, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníkov,
- h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
- i) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,
- j) ustanovení správce dle čl. 6 stanov, změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
- k) nabývání nemovitých věcí, bytů, nebytových prostor, movitých věcí, jiných majetkových hodnot a práv k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů a stanov, o majetkových dispozicích s těmito věcmi, je-li jejich pořizovací cena vyšší než 100 000,- Kč v jednotlivém případě, není-li usnesením společenství stanoveno jinak,
- l) stanovení výše odměny členů volených orgánů,
- m) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
- n) pravidlech pro užívání společných částí domu,
- o) schvalování rozpočtu společenství,
- p) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje podklady pro jednání shromáždění.

(5) Shromáždění musí být též svoláno, 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 svolavatel.

(6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.

(7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vyvěsí na domovní vývěsce. Členům společenství, kteří ve své jednotce fyzicky nebydlí, se pozvánka doručí prostřednictvím české pošty na kontaktní adresu uvedenou v seznamu členů společenství dle čl. 7 odst. 4 stanov, nebo elektronickou poštou, pokud orgánům společenství uvedou doručovací e-mailovou adresu.

(8) Písemná pozvánka musí být vyvěšena, případně doručena členům, kteří ve své jednotce fyzicky nebydlí nejméně 15 dnů přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění.

(9) Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník. V případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta třetí, nebo podle odstavce 6, řídí

jednání shromáždění člen společnosti zmocněný tímto svolavatelem. Předsedající nechá shromáždění schválit navržený program, složení mandátové komise, zapisovatele a ověřovatele.

(10) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis. Za pořizování zápisu zodpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat datum a místo konání shromáždění, nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení, výsledky hlasování. Přílohu zápisu tvoří především listina s podpisy přítomných členů společnosti, vymezením jejich spoluvlastnického podílu a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(11) Zápis podepisuje předsedající zapisovatel a ověřovatel. Zápis včetně písemných podkladů a příloh musí být uschován u předsedy výboru, nebo u pověřeného vlastníka.

(12) Ustanovení odst. 10 a 11 se přiměřeně použije pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Čl. 14

Usnášení a hlasování shromáždění

(1) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li na něm přítomni členové společnosti, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných na shromáždění, pokud zákon o vlastnictví bytů nebo tyto stanovy neurčují jinak.

(2) Pokud členové společnosti přítomní na shromáždění nemají většinu hlasů, není shromáždění schopno se usnášet. V takovém případě je výbor povinen nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy se mělo shromáždění konat, svolat opětovně shromáždění novou pozvánkou. Jestliže ani toto shromáždění nebude usnášeníschopné, pak o věcech zařazených na program tohoto shromáždění, rozhodne výbor na své schůzi konané nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy se mělo shromáždění konat, avšak vyjma věcí, které jsou ve výlučné působnosti shromáždění podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov.

(3) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společnosti na společných částech domu. Členové společnosti, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. Váha hlasu je nedělitelná.

(4) Hlasování se provádí veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

(5) Při rovnosti hlasů se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje jedenkrát znovu. Pokud i toto hlasování opět přinese rovnost hlasů, může rozhodnout na návrh kteréhokoliv člena společnosti soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společnosti požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak toto právo zanikne.

(6) Souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech členů společnosti je zapotřebí ke zvolení nebo odvolání volených orgánů společnosti a jejich náhradníků. Dále k přijetí usnesení o typu účetní soustavy, která bude společností užívána.

(7) Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných na shromáždění je zapotřebí k přijetí usnesení o:

- a) schválení nebo změně stanov,
- b) změně prohlášení vlastníka budovy podle zákona o vlastnictví bytů,
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle čl. 13 odst. 3 písm. c) těchto stanov
- d) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společnosti, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
- e) výši příspěvku na správu domu a pozemku,
- f) rozdělení zisku z hospodaření společnosti.

(8) Souhlas tříčtvrtinové většiny všech členů společnosti je zapotřebí k přijetí usnesení o provedení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nezmění vnitřní uspořádání domu, ani velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(9) Souhlas všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a změně stavby (co se rozumí změnou užívání stavby a změnou stavby určuje stavební zákon), jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu.

(10) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.

Čl. 15

Zvláštní způsob rozhodování společenství

Potřebný počet hlasů lze získat i mimo shromáždění prostřednictvím podpisů členů společenství vyjadřujících souhlas na listině v jejímž záhlaví je uvedena záležitost ke které je souhlas vyžadován (případně popis a předpokládaná cena plánované akce). U každého člena společenství musí být na této listině kromě jména, příjmení a data narození uvedena i velikost spoluvlastnického podílu, určující váhu jeho hlasu. Získávat souhlas tímto způsobem je oprávněn pouze výbor nebo pověřený vlastník.

Čl. 16

Výbor

(1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených s předmětem činnosti společenství s výjimkou věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Výbor je statutárním orgánem společenství, který je oprávněn za společenství jednat. Za svou činnost je výbor odpovědný shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, 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) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.

(5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Nesvolá-li v dohodnuté lhůtě výbor předseda, může tak učinit místopředseda, nebo společně dva členové.

(6) Výbor je pětičlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.

(7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina 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.

(8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

Čl. 17

Pravomoci výboru jako výkonného orgánu

Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku 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) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, pokud není

rozhodnutí vyhrazeno shromáždění, v takovém případě výbor shromáždění rozhodnutí navrhuje a poté jej realizuje v mezích usnesení shromáždění,

- c) zřizuje účty pro společenství u peněžních ústavů, odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, jejich archivaci a skartaci dle příslušných předpisů,
- g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku, výši záloh na úhradu za služby a termín a způsob jejich placení,
- h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
- j) rozhoduje o vydáních spojených s předmětem činnosti společenství až do výše 100 000,- Kč, není-li usnesením shromáždění určeno jinak,
- k) rozhoduje o tom, že výkon některých činností spojených se správou domu bude na základě smlouvy vykonávat vhodná fyzická nebo právnická osoba, pokud se nejedná o činnosti, o kterých rozhodování spadá do výlučné pravomoci shromáždění. V souvislosti s uzavřenou smlouvou vede personální a mzdovou agendu.

Čl. 18

Pravomoci výboru jako statutárního orgánu společenství

Výbor jako statutární orgán společenství zejména:

- a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména uzavírá smlouvy,
- b) 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,
- c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství, přičemž využívá všech právních nástrojů a pravidel určených shromážděním,
- d) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

Čl. 19

Pověřený vlastník

- (1) Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství, není-li zvolen výbor.
- (2) Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství.
- (3) Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
- (4) Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, který jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov výboru.
- (5) Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

Čl. 20

Kontrolní komise, revizor

(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 účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Tyto je jí výbor nebo pověřený vlastník povinen poskytnout. Kontrolní komise je odpovědná pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

(2) Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů 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 shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti, v této zprávě upozorňuje na zjištěné nedostatky s návrhy na jejich odstranění, než shromáždění zprávu předloží je povinna s ní seznámit výbor nebo pověřeného vlastníka a to nejméně 15 dní před konáním shromáždění,
- d) podává výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru s hlasem poradním,
- f) vykonává další práva a povinnosti, které jsou jí uloženy usnesením shromáždění.

(4) Ve společenství s počtem členů nižším než 10 může shromáždění rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

Čl. 21

Jednání dalších osob za společenství

(1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.

(2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.

(3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

(4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru nebo pověřenému vlastníkovi.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. 22

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Společenství si pro plnění úkolů vyplývajících z předmětu své činnosti zřizuje vlastní bankovní účet (účty) a vede účetnictví v souladu s příslušnými právními předpisy.

(2) Společenství hospodář s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku [čl. 4 odst. 3 písm. a) stanov]. Za tímto účelem zřizuje fond správy domu. Dále hospodář s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na

úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a společných částí domu [čl. 4 odst. 4 písm. a) stanov] a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

(3) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 2.

(4) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník můžou v těchto záležitostech činit právní úkony pouze v souladu s těmito stanovami, pokud usnesením shromáždění není stanoveno jinak.

(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 či pověřený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.

(6) Případný zisk z hospodaření společenství může být po schválení účetní závěrky na základě usnesení shromáždění rozdělen mezi členy společenství v závislosti na velikosti spoluvlastnických podílů, nebo ponechán na účtu společenství a použit k předmětu jeho činnosti.

(7) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(8) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. 23

Úhrady nákladů spojených se správou domu a pozemků a úhrady za služby

(1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby [čl. 4 odst. 3 písm. a), čl. 4 odst. 4 písm. a) stanov], platí členové společenství zálohově a to nejpozději do 15. dne v měsíci, za který jsou hrazeny, v částkách stanovených příslušným orgánem společenství na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění jinak. Nezaplatí-li člen společenství příslušnou částku včas a v plné výši, stává se dlužníkem. V tomto případě je povinen nejpozději v průběhu následujícího měsíce kontaktovat výbor nebo pověřeného vlastníka a dojednat umoření dluhu. Na základě jednání bude s dlužníkem uzavřena dohoda o způsobu a konečném termínu umoření dluhu. Dále je v této dohodě možno dlužníkovi uložit povinnost zaplatit poplatek z prodlení podle platných právních předpisů. Dohoda vstupuje v platnost ihned po podpisu zástupcem statutárního orgánu společenství a dlužníkem. Pokud dlužník řádně a v dohodnutém termínu celý dluh nesplatí nebo neuzavře-li uvedenou dohodu, postupuje proti němu statutární orgán společenství právní cestou.

(2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do konce 6. měsíce po jeho skončení, v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování [čl. 4 odst. 4 písm. b) stanov]. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do konce 7. měsíce po uplynutí zúčtovacího období. Při vyúčtování přeplatků má společenství prostřednictvím výboru nebo pověřeného vlastníka právo na započtení svých pohledávek vůči členu společenství.

(3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

ČÁST ŠESTÁ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 24

Zveřejňování a doručování písemností

(1) Rozhodnutí orgánů společenství obecného charakteru se zveřejňují na vývěsce v přízemí jednotlivých vchodů domu. Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů společenství jim musí být doručeno.

(2) Jednotlivým členům společenství se doručují písemnosti vhozením do poštovní schránky dotčeného člena, popřípadě osobně proti podpisu. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech stanovených zákonnými předpisy, stanovami nebo usnesením shromáždění.

(3) V případě osobního převzetí písemnosti členem se zásilka považuje za doručenou, jakmile člen společenství její převzetí písemně potvrdí. Nepřevezme-li člen společenství zásilku při doručování poštou v úložné době pošty, pokládá se zásilka za řádně doručenou dnem uplynutí této úložní doby.

Čl. 25

Zánik společenství

Společenství zaniká v případech a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů.

Čl. 26

Účinnost stanov

Tyto stanovy byly schváleny na shromáždění členů Společenství vlastníků jednotek domu Machkova 2127, 2128, 2129 konaném dne 28.6.2011 a téhož dne nabyly účinnosti.

Ing. Romana Kozlovská

Jindřich Chlábek

Předseda výboru SVJ Machkova 2127,2128,2129

Místopředseda výboru SVJ Machkova 2127,2128,2129