

# STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

## čl. I

### Název společenství a jeho sídlo

Název společenství: Společenství vlastníků jednotek U Bazénu 489/3 (dále jen „SVJ“)

Sídlo společenství (označení domu, pro které SVJ vzniklo): U Bazénu 489/3, 140 00 Praha 4

## čl. II

### Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti SVJ je správa, provoz a opravy společných částí domu dle občanského zákoníku a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.
2. Na základě pověření vlastníky SVJ zajišťuje zejména
  - a. dodávky a plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů a společných částí domu, s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci od dodavatele přímo, včetně vybírání záloh od vlastníků jednotek na jejich úhradu a vedení evidence předpisů záloh a jejich plateb
  - b. pojištění domu a další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro SVJ ze zvláštních právních předpisů,

## čl. III

### Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování

1. Členy SVJ se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku SVJ nebo dnem nabytí jednotky. Členství vzniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví k jednotce. Spoluvlastníci jsou společnými členy SVJ.
2. Členství v SVJ zaniká
  - a. úmrtím člena SVJ, jde-li o fyzickou osobu,
  - b. převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
  - c. zánikem člena SVJ, jde-li o právnickou osobu, nebo
  - d. zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen SVJ.
3. Člen SVJ má právo zejména
  - a. účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zplnomocněného zástupce (plná moc) na jednání a rozhodování SVJ,
  - b. volit a být volen do orgánů společenství, má-li plnou způsobilost k právním úkonům,
  - c. předkládat návrhy na zlepšení činnosti SVJ, obracet se s podněty, připomínkami a stížnostmi, týkajícími se činnosti SVJ k příslušným orgánům SVJ a být o jejich vyřizování informován,
  - d. obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na služby, které byly poskytnuty na účet společenství, nejpozději do konce měsíce května roku následujícího po roce, jehož se vyúčtování týká,
  - e. na informace o stavu a vývoji hospodaření SVJ, případně o dalších věcech souvisejících s činností SVJ a
  - f. na požívání klidu v domě dle odst. 4 písm. h).

#### 4. Člen SVJ je povinen zejména

- a. dodržovat stanovy a plnit usnesení Shromáždění, rozhodnutí SVJ dle čl. IV odst. 4 a rozhodnutí předsedy SVJ,
- b. pravidelně měsíčně v částkách a termínech stanovených SVJ hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu a dále hradit stanovené zálohy za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování do fondu oprav,
- c. oznámit bez zbytečného dokladu předsedovi SVJ nabytí vlastnictví jednotky či jakékoli stavební úpravy v jednotce;
- d. zdržet se provádění takových úprav jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl bez souhlasu SVJ významně měněn vzhled domu, jeho vnitřní uspořádání, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí a narušena činnost technického zařízení domu,
- e. pro případ dlouhodobé (delší než 1 měsíc) nepřítomnosti oznámit předsedovi SVJ možnosti spojení na osobu, která v případě havárie umožní vstup do jednotky,
- f. umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
- g. upozorňovat předsedu SVJ na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod a
- h. zdržet se ve svých bytových a nebytových jednotkách, rovněž jako ve společných částech domu, takového jednání, které lze vůči ostatním členům SVJ považovat za hlukem či zápachem obtěžující nebo za zdraví a bezpečnost ohrožující, zejména pak v čase klidu v domě, které SVJ stanoví na dobu mezi 20. až 6. hodinou, a dále na dobu mezi 12. až 14. hodinou ve dnech pracovního klidu.

5. Členové SVJ ručí za závazky SVJ spojené s hospodařením v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

### čl. IV

#### Orgány a způsob rozhodování v SVJ

1. Nejvyšším orgánem SVJ je shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „Shromáždění“). Statutárním orgánem SVJ je předseda SVJ.
2. Shromáždění se sejde z podnětu předsedy SVJ nebo vlastníků jednotek majících alespoň čtvrtinu všech hlasů; neučiní-li to, svolají tito vlastníci Shromáždění k zasedání na náklad SVJ sami. Shromáždění se sejde nejméně jedenkrát do roka a předchází mu zaslání písemné pozvánky předsedou SVJ s uvedením navrhovaného data, místa a pořadu zasedání.
3. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.
4. Na základě návrhu předsedy SVJ mohou vlastníci rozhodovat také mimo zasedání Shromáždění, nevznese-li proti takovému postupu námitku alespoň jedna čtvrtina hlasů všech vlastníků. K přijetí rozhodnutí se v takovém případě vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek.
5. Podle odst. 4 nelze postupovat v případech, kdy má být předmětem rozhodování SVJ
  - a. změna stanov,
  - b. změna účelu užívání stavby,
  - c. jednání směřující k uzavření zástavního práva k jednotkám nebo přijetí finančního závazku,

- d. volba předsedy SVJ anebo
  - e. změna smluvních závazků SVJ souvisejících s pronájmem společných částí domu.
6. O usneseních Shromáždění podle odst. 3 a o rozhodnutích mimo zasedání Shromáždění dle odst. 4 pořizuje předseda SVJ zápis, se kterým následně vlastníky jednotek seznámí. Součástí takového zápisu je prezenční listina s podpisy účastníků Shromáždění nebo protokol prokazující účast v rozhodování mimo zasedání Shromáždění.
7. Rozsah působnosti Shromáždění SVJ se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

## **čl. V**

### **Předseda SVJ a správa domu**

1. Předseda SVJ zejména
- a. rozhoduje o věcech, které jsou spojeny se správou domu a které nejsou ve výlučné pravomoci Shromáždění nebo pokud si rozhodnutí v těchto věcech Shromáždění nevyhradí,
  - b. svolává Shromáždění, připravuje podklady pro jeho zasedání a toto zasedání řídí a organizuje,
  - c. přímo nebo prostřednictvím příslušné smluvní osoby zabezpečuje hlavní úkoly spojené s bydlením a užíváním nemovitosti, zejména pak odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky SVJ a za vedení písemností SVJ,
  - d. řeší havarijní situace na majetku ve společných prostorách domu SVJ, sjednává dohody o provedení práce, o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a zajišťuje příslušné předepsané úhrady,
  - e. činí opatření k zajištění finanční stability SVJ, zejména opatření k zajištění úhrady pohledávek SVJ za vlastníky jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku, a záloh na služby a
  - f. průběžně informuje vlastníky jednotek o stavu a vývoji hospodaření SVJ, na konci kalendářního roku pak vždy formou závěrečné zprávy.
2. Funkční období předsedy SVJ je 5 let.
3. Za výkon funkce předsedy SVJ náleží odměna, o jejíž výši rozhoduje Shromáždění.

## **čl. VI**

### **Pravidla pro určení příspěvků na správu domu, na úhradu cen služeb a do fondu oprav**

1. Příspěvky na správu domu zahrnují kromě odměny předsedy SVJ dále zejména pojistné za pojištění domu, odměnu za vedení účetnictví domu a jiné činnosti spojené se správou domu vykonávané se souhlasem Shromáždění smluvní osobou dle čl. V odst. 1 písm. c).
2. Příspěvky na úhradu nákladů služeb se hradí zejména za
- a. úklid společných částí domu,
  - b. spotřebu elektřiny ve společných částech domu,
  - c. odvoz odpadů,
  - d. spotřebu tepla, teplé užitkové vody a
  - e. vodné a stočné v jednotkách.
3. K zajištění zdrojů pro úhrady podle odst. 1 a 2 tohoto článku vytváří SVJ provozní fond. Výše příspěvku člena SVJ do provozního fondu se odvíjí od vyúčtování příslušných nákladů za předchozí období a sděluje se ve výpočtovém listu, který mu vystaví předseda SVJ v návaznosti na vyúčtování dle odst. 9 tohoto článku.

4. V případě nedostatečné výše provozního fondu jsou členové SVJ povinni uhradit potřebnou částku, a to ve výši, o které na návrh předsedy SVJ rozhodne Shromáždění.
5. K zajištění zdrojů pro opravy, rekonstrukce a jiné investice do společných částí domu vytváří SVJ fond oprav. Výše příspěvku člena SVJ do fondu oprav se odvíjí od počtu vlastněných metru čtverečních bytové nebo nebytové jednotky člena SVJ. Výši sazby příspěvku do fondu oprav a její změny schvaluje Shromáždění.
6. Čerpání fondu oprav podléhá schválení Shromážděním, s výjimkou nákladů na opravy, které je nutné provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav tak, aby všichni členové SVJ měli zaručený plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním jednotky.
7. Nevyčerpaný zůstatek ve fondu oprav se s členy SVJ nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud Shromáždění nerozhodne jinak.
8. Příspěvky a zálohy podle tohoto článku hradí členové SVJ měsíčně v částkách a termínech stanovených Shromážděním, a to bezhotovostně na bankovní účet SVJ.
9. Příspěvky a zálohy podle tohoto článku je předseda SVJ povinen jednou ročně vyúčtovat, a to nejpozději do 30. května roku následujícího po roku, kterého se vyúčtování týká. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků členů SVJ se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh.

## **čl. VII**

### **Závěrečná a přechodná ustanovení**

1. Předsedou SVJ se ke dni nabytí účinnosti těchto stanov rozumí osoba, která přede dnem nabytí jejich účinnosti vykonávala funkci pověřeného vlastníka SVJ. Ustanovení těchto stanov o délce funkčního období předsedy SVJ tímto nejsou dotčena.
2. Změny stanov schválené Shromážděním nabývají účinnosti okamžikem, kdy o nich Shromáždění rozhodlo, pokud z rozhodnutí nevyplývá, že nabývají účinnosti později.
3. Tyto stanovy byly schváleny Shromážděním dne 9. ledna 2017.

\*\*\*