


Průběh č. 4 k NZ 6/9/2002

Stanovy společenství vlastníků jednotek



§l. 1. Název společenství a jeho sídlo

Název společenství: Společenství vlastníků jednotek U bazénu 489/3

Sídlo společenství: U bazénu 489/3
140 00 Praha 4

§l. 2. Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených způsobem stanoveným v zákoně (dále jen „správa domu“) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.

2. Správu domu se rozumí:

- a) zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostor v domě,
- b) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby,
- c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
- d) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů el. energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teple užitkové vody, vzduchotechniky, elektrických zařízení v domě a hromosvodů,
- e) zajišťování prohlídek a čištění komínů,
- f) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplývají z jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
- g) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
- h) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybirány,
- i) zajišťování vedení plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybirány,
- j) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
- k) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
- l) zřízení účtu u banky a hospodářeni s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek,
- m) vedení účetnictví domu v souladu se zák. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

1. Orgány společenství vlastníků jsou:
 - a) shromáždění vlastníků v domě (dále jen „shromáždění“),
 - b) pověřený vlastník

Orgány společenství vlastníků

čl. 4.

3. Členství společenství zaniká:
 - a) úmrtím člena společenství . fyzické osoby,
 - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - c) zánikem člena společenství – právnické osoby,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství.
2. Členství vzniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví k jednotce. Spolu vlastníci jednotky jsou společnými členy společenství.
1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabýly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabýtí jednotky.

Vznik a zánik členství

čl. 3

6. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně přislíbeného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to pouze se souhlasem vlastníka jednotky.
5. Předmětem činnosti společenství může být dále v případech, kdy společenství zajišťuje služby:
 - a) vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek,
 - b) vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby,
 - c) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na úhradu za služby,
 - d) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek.
4. Na základě pověření vlastníky jednotek zajišťuje společenství:
 - a) plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen „služby“), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci od dodavatele přímo (např. dodávka el. energie do jednotlivých bytů),
 - b) dodávky el. energie a vody a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
 - c) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
 - d) další povinnosti, které vyplývají pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zvláštních právních předpisů.
3. Na základě pověření vlastníky společenství zajišťuje pojištění domu.

Orgány společenství mohou jednat o záležitostech, které spadají do jejich působnosti podle stanov společenství.

2. Pověřeny vlastníky musí být starší 18 let, mít plnou způsobilost k právním úkonům.

3. Orgány jsou schopné usnášet se, jen pokud je přítomen nadpoloviční počet jejich členů. Při hlasování ve shromáždění vlastníků jednotek je rozhodující velikost spoluovládní podílu vlastníků.

4. Způsob svolávání orgánů:
a) shromáždění se sejde z podnětu pověřeného vlastníka nebo vlastníků jednotek majících alespoň čtvrtinu hlasů. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni alespoň 15 dní před konáním schůze shromáždění, K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit.

5. V průběhu jednání všech orgánů se pořizuje zápis, který musí obsahovat tyto náležitosti:

- datum a místo konání,
- přijata usnesení,
- výsledky hlasování,
- nepřijatá námítka členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
- prezenční listinu s podpisy účastníků jednání,
- podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům,

čl. 5. Shromáždění vlastníků jednotek

1. Je nejvyšším orgánem společenství vlastníků, jehož prostřednictvím uplatňují členové právo rozhodovat o záležitostech společenství.

2. Do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování:

- o schválení nebo změně stanov,
- o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků jednotek, o změně užívání stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu,
- rozhodování o výši příspěvku od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a náklady spojené s opravami a investicemi na společných částech domu,
- o investicích,
- o dalších otázkách, pokud tak stanoví zákon, případně pokud si rozhodování o některých dalších věcech vyhradí,
- o volbě pověřeného vlastníka,
- o výběru a schválení správcovské firmy včetně rozsahu její činnosti,
- o limitu finančních prostředků pro opravy a údržbu.

1. Je statutárním a výkonným orgánem společenství.
2. Rozhoduje o věcech, které jsou spojeny se správou domu, pokud si rozhodnutí v těchto věcech nevyhradí shromáždění.
3. Funkční období je 5 let a počíná dnem jeho zvolení.
4. Pověřený vlastník zejména:
 - a) jedna ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
 - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání,
 - c) buď přímo nebo prostřednictvím příslušné smluvní organizace zabezpečuje hlavní úkoly spojené s bydlením a užíváním nemovitosti, z nich zejména:
 - rozhoduje o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky, není-li rozúčtování úhrad za služby stanoveno zvláštním právním předpisem, např. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
 - odpovídá za vedení účetnictví a sestavení závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,
 - odpovídá za vedení písemnosti (vedení evidence členství), zápisů ze shromáždění, usnesení apod.,

Pověřený vlastník

čl. 6

3. Je usnášeníschopné, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je potřeba nadpoloviční většiny přítomných hlasů; není-li usnášeníschopné, je svoláno náhradní shromáždění tak, aby se konalo do 3 týdnů ode dne, kdy se mělo konat shromáždění původně svolané, se stejným programem jednání.
4. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech a prostorách budovy; spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas.
5. K přijetí usnesení o věcech, které jsou předmětem prohlášení vlastníka budovy, o schválení nebo změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků jednotek je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných.
6. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.
7. Při rovnosti hlasů nebo nedosažení-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli vlastníka soud.
8. Všechny změny, týkající se označení jednotek a velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je společenství povinno do 30 dní oznámit katastrálnímu úřadu.

1. Člen společenství má právo zejména:
 - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zplnomocněného zástupce (plná moc) na jednání a rozhodování vlastníků jednotek,
 - b) volit a být volen do orgánů společenství, má-li plnou způsobilost k právním úkonům,
 - c) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství, obracet se s podněty, připomínkami a stížnostmi, týkajícími se činnosti společenství k příslušným orgánům společenství a být o jejich vyřízení informován,
 - d) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh za služby, které byly poskytnuty na účet společenství,
 - e) na písemnou zprávu o hospodáření se společným fondem oprav a provozním fondem, nahližet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výtisku z těchto podkladů.
2. Člen společenství je povinen zejména:
 - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení shromáždění vlastníků a výboru společenství, pravidelně měsíčně v částkách a termínech stanovených shromážděním hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spolu vlastnického podílu na společných částech domu, a hradit stanovené zálohy za

Práva a povinnosti člena společenství

čl. 8.

1. K písemnému právnímu úkonu je nutný podpis pověřeného vlastníka a dalšího jednoho z členů společenství vlastníků.

Jednání a podpisování za společenství

čl. 7.

5. Pověřeny vlastníky odpovídá za škodu, kterou způsobí porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se pověřeny vlastníky zprostit, prokáže-li, že škodu nezavinil.
- sjednává dohody o provedení práce, o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky služeb,
 - čini opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku, a záloh na služby,
 - má právo vyžadovat vlastníky jednotek, aby do doby než vlastníky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla porušena, dbá na to, aby nebyl překročen shromážděním vlastníků schválený finanční limit určený na opravy a běžnou údržbu; v případě nutnosti překročení limitu si předem vyžádá souhlas shromáždění (kromě řešení havarijních situací),
 - každoročně předkládá přehled a rozpočet nutných oprav a plánovaných údržbových prostředků na následující rok.

služby a nedoplatky vyplyvající z vyúčtování do fondu oprav a provozního fondu. Dodatečně se podílet finanční částkou odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu v případě, že bude na domě nutná investice vyšší, než je stav fondu oprav k datu realizace investice,

- c) chránit společný majetek,
- d) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky,
- e) nepředleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednáni jiných osob a na další skutečnosti, které společně částí domu poškozuji, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
- f) jakékoliv stavební úpravy v jednotce je vlastník povinen písemně oznámit výboru, zdržet se provádění úpravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl bez souhlasu společenství měněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukci a narušena činnost technického zařízení domu,
- h) udržovat jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zejména provádět včas potřebnou údržbu a opravy,
- i) odstřanit závady a poškození, která na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil,
- j) pro případ dlouhodobé (delší než 1 měsíc) nepřítomnosti oznámit výboru adresu a jiné možnosti spojení na osobu, která v případě havárie umožní vstup do jednotky,
- k) oznámit výboru změny počtu osob, užívajících příslušnou jednotku, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- l) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
- m) úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.

čl. 9

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

1. Příspěvky a zálohy podle čl. 8., bodu 2., písm. b) platí členové společenství měsíčně v částkách a termínech stanovených shromážděním, a to na účet společenství, pokud společenství nestanoví jinak.
2. O vyúčtování záloh podle čl. 8., bodu 2., písm. b) rozhoduje shromáždění jednou ročně.
3. Společenství vlastníkům k zajištění svého hospodářeni vytváří fond oprav a provozní fond.
4. Společenství vlastníkům hradi z provozního fondu přednostně pohledávky vůči třetím osobám.
5. O připadném zvýšení příslušné spoluvlastnické podílu rozhoduje shromáždění vlastníkům.

6. Případný zisk z nemovitosti bude kumulován na společném fondu oprav, nerozhodne-li shromáždění jinak.
7. Nevýčerpaný zůstatek na zálohách na rekonstrukci a modernizaci se s jednotlivými členy společnosti nevypřádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
8. Zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování je výbor povinen jednou ročně vyúčtovat, a to v termínu stanoveném ve zvláštním právním předpisu, příp. podle rozhodnutí shromáždění. Vzájemné vyřádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh.

§1. 10. Fond oprav a provozní fond

1. Fond oprav se používá na úhradu oprav, které jdou nad rámec drobných oprav a obvyklé údržby.

2. Čerpaní fondu oprav podléhá schválení shromáždění společnosti kromě nákladů na opravy, které je nutné provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav tak, aby všichni členové společnosti měli zaručený plyn a nerušený výkon svých práv, spojených s užíváním jednotky.

3. Fond oprav je veden na účtu společnosti a k dispozici je nutný podpis pověřeného vlastníka a jednoho člena společnosti.

4. Vyší příspěvku do fondu oprav či jeho změny schvaluje společenství.

5. Nevýčerpaná rezerva se převádí do dalšího roku.

6. V případě nedostatečné výše finanční částky ve fondu oprav a v případě nutnosti provést větší opravy, které je nutné provést s ohledem na možnost vzniku havárie, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku v rozsahu svého podílu na společných částech domu a pozemku. Vyše částky navržená pověřeným vlastníkem podléhá schválení shromážděním.

7. Provozní fond se vytváří na úhradu nákladů spojených s běžným provozem domu a pozemku (tj. provozní údržba, správa a služby) podle pravidel schválených shromážděním.

8. Náklady spojené s provozní údržbou představují náklady na údržbu společných částí domu, příp. pozemku náležejícímu k domu.

9. Náklady spojené se správou představují:

- a) pojištění domu,
- b) vedení účtnictví domu,
- c) odměna správce

3. Tyto stanovy byly schváleny shromážděním společenství vlastníků dne: 19. 12. 2002

2. V případech, které nejsou řešeny tímto stanovami, se postupuje podle příslušných ustanovení zákona 72/1994 Sb. v platném znění.
1. O doplnění nebo jiné změně těchto stanov rozhoduje shromáždění. Schválené změny nabývají účinnosti okamžikem, kdy o nich rozhodlo shromáždění, pokud z rozhodnutí nevyplývá, že nabývají účinnosti později.

Závěrečná ustanovení

čl. 12.

5. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
4. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky; zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních předpisů.
3. Společenství vede účetnictví v souladu se zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
2. Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů společenství zajistit ováním činnosti podle bodu 1. pověřit jinou osobu (správce).

1. Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby.

Způsob nakládání s majetkem společenství

čl. 11.

11. V případě nedostatečné výše finanční částky v provozním fondu jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku v rozsahu svého podílu na společných částech domu. Výše částky navržená pověřeným vlastníkem podléhá schválení shromážděním.
10. Náklady spojené se službami představují:
 - a) úklid společných částí domu,
 - b) spotřeba el. energie ve společných částech domu,
 - c) odvoz odpadů,
 - d) spotřeba tepla a teple vody v jednotkách,
 - e) vodné a stočné v jednotkách,
 - f) příp. další.