

13. Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Kunešova 2648 - 2653  
konané dne 16. května 2014

**Zápis**

A. Shromáždění bylo zahájeno v 18.45h za přítomnosti vlastníků disponujících 509548 hlasy z celkového počtu 698724 hlasů tj. 72,95% (sedmdesát dvě celá devadesát pět setin procenta) všech hlasů. Tzn.13. Shromáždění vlastníků tím bylo usnášeníschopné. Při prezentaci byly účastníkům rozdány hlasovací lístky.

B. Shromáždění byly přítomná notářka paní JUDr.Voclová, vzhledem k projednávání Úpravy Stanov.

C. Předsedající Novák a zapisovatel Hana Faierislová

D. Jako ověřovatelé p.Ing.Šiklová a p.Suková.

E. Program :

1. Zahájení, volba orgánů schůze, kontrola usnášeníschopnost. Organizační pokyny, úvod
2. Zpráva a Hlasování o úpravě Stanov
3. Zpráva o činnosti výboru SVJ
4. Finanční plán 2014 – info
5. Plán oprav a údržby 2014
6. Různé

**Ad1** Schůzi zahájil předsedající P.Novák v 18,45. Po úvodu a organizačních pokynech a volbě orgánů předal slovo panu Holubovi k bodu 2 programu.

**Ad 2 Hlasování č.1 - o změně Stanov**

Předkladatel p.Holub seznámil přítomné vlastníky s podstatou navrhovaných změn ( NOZ a jeho prvotní implementace do našich Stanov ). Po jeho výkladu odpovídal na dotazy přítomných. Na závěr své části programu, když se dotazem do pléna ověřilo, že již není dalších dotazů vydal předsedající pokyn k hlasování. Účastníci hlasovali označením do hlasovacích lístků.

Nové stanovy – Příloha č.1

PRO : 94,71%

PROTI : 3,85%

Hlasování se zdrželo : 1,44%

Výsledek / usnesení :: schváleno 94,71 % přítomných vlastníků

Po tomto bodu byly hlasovací lístky a prezenční listina předány p.notářce a předsedající pokračoval k následujícímu bodu programu.

Notářský zápis :

## Notářský zápis

sepsaný dne 21.5.2014 (dvacátého prvního května roku dva tisíce čtrnáct) mnou, JUDr. Jaroslavou Voclovou, notářkou se sídlem v Praze, v mé notářské kanceláři na adrese Praha 1, Senovážné náměstí 978/23, na žádost pana Františka Hrabánka, místopředsedy výboru **Společenství vlastníků jednotek Kunešova 2648-2653, Praha 3**, se sídlem Praha 3, Kunešova 8/2648, PSČ 130 00, IČ: 264 18 614, zapsaného v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu S, vložce 192. -----

Notářský zápis je sepisován dle § 80a a násl. not. řádu a jeho obsahem je osvědčení požadovaných formalit a právních jednání právnické osoby či jejích orgánů a osvědčení obsahu: -----

### rozhodnutí shromáždění Společenství vlastníků jednotek Kunešova 8/2648, Praha 3

přijatých v průběhu jeho jednání, které se konalo dne 16.5.2014 (šestnáctého května roku dva tisíce čtrnáct) od 18,30 hod. v areálu DDM (Ulita), na adrese Praha 3, Na Balkáně a jehož se zúčastnili vlastníci jednotek uvedení v listině přítomných. -----

#### I.

**1) Na základě mně předložených listin v rámci přípravy tohoto shromáždění a na základě mé přítomnosti při jejím jednání osvědčuji níže uvedené formality a právní jednání orgánů společnosti související s přijetím předmětného rozhodnutí: -----**

a) Existenci společenství vlastníků jsem si ověřila z výpisu z vložky 192 oddílu S rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze ze dne 7.3.2014, o němž předseda výboru pan Pavel Novák prohlásil, že obsahuje aktuální údaje zapisované o společenství vlastníků do rejstříku. -----

b) Působnost shromáždění k přijetí předmětného rozhodnutí byla zjištěna z Čl. V. Shromáždění, odst. 2. písm. b) předložených Stanov ze dne 21.5.2010. O těchto stanovách pan Pavel Novák prohlásil, že obsahují poslední úplné znění Stanov, které je aktuální. Působnost shromáždění byla dále ověřena z § 1208 písm. a) zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen o.z.). -----

c) Způsobilost shromáždění k přijetí předmětného rozhodnutí byla zjištěna: -----  
- z písemné pozvánky ze dne 15.4.2014 (příloha č. 1), která dle prohlášení pana Pavla Nováka, předsedy výboru, byla zveřejněna na vývěsce v domě a současně předána všem vlastníkům,  
- z listiny přítomných (příloha č. 2), přílohou č. 3 až 36 jsou plné moci, -----

- z čl. V. Shromáždění, odst. 8. předložených Stanov a § 1206 odst. 2 o.z. a z mého osobního zjištění, dle kterého bylo přítomno osobně a v zastoupení na základě plných mocí 68 z celkového počtu 93 vlastníků jednotek, kteří dle čl. V. Shromáždění, odst. 12. Stanov společenství a § 1206 odst. 2 o.z. disponovali 509548 hlasy z celkového počtu 698724 hlasů tj. 72,95% (sedmdesát dvě celá devadesát pět setin procenta) všech hlasů. -----

d) Způsobilost shromáždění k přijetí předmětného rozhodnutí byla rovněž potvrzena prohlášením předsedajícího pana **Pavla Nováka**, nar. 5.3.1965, bytem Praha 3, Žižkov, Kunešova 2651/14, jehož totožnost jsem si ověřila z jeho platného úředního průkazu a kterým byl do funkce předsedajícího jednomyslně zvolen. Zapisovatelkou byla zvolena paní Hana Faiereislová, ověřovateli zápisu paní Ing. Marie Šiklová a paní Eva Suková. -----

**2) Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že formality a právní jednání, k nimž bylo společenství vlastníků či jeho orgány povinny před přijetím následujících rozhodnutí shromáždění, byly učiněny a jsou v souladu s právními předpisy. -----**

## II.

Na základě své přítomnosti při jednání dále osvědčuji, že shromáždění Společenství vlastníků jednotek Kunešova 2648-2653, Praha 3, přijalo rozhodnutí následujícího obsahu: -----

**Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Kunešova 2648-2653, Praha 3 schválilo** následující změny Stanov společenství vlastníků: -----

1. v čl. II. Předmět činnosti se dosavadní znění odst. (6) vypouští a nahrazuje se tímto novým zněním: **„(6) Společenství dále zajišťuje změny stavby a společných částí domu (nástavby, přístavby, rekonstrukce a modernizace), příp. změny v užívání stavby (přesněji viz čl. V., odst. 13)“** -----

2. v čl. V. Shromáždění se dosavadní znění odst. (9) vypouští a nahrazuje se tímto novým zněním: **„(9) Vlastník jednotky může pověřit jiného vlastníka jednotky nebo třetí osobu k účasti na shromáždění a aby ho při hlasování zastupovat. Zmocnění k hlasování musí být písemné a vlastnoručně podepsané zastupovaným.“** -----

3. v čl. V. Shromáždění se dosavadní znění odst. 13. vypouští a nahrazuje se tímto novým zněním: **„(13) Nadpoloviční většina hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o: -----**

- a) **schválení nebo změně stanov,** -----
- b) **uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle čl. V. odstavce 3. písm. c),** -----
- c) **způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky, není-li zvláštním předpisem stanoveno jinak,** -----
- d) **modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.“** -----

4. v čl. V. Shromáždění dosavadní znění odst. 14. Vypouští a nahrazuje se tímto novým zněním: **„(14) Nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení o změně prohlášení vlastníka budovy.“** -----

5. v čl. V. Shromáždění se dosavadní znění odst. 16. vypouští a nahrazuje se tímto novým zněním: „(16) Ke zvolení členů výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů.“ -----

6. v čl. VI. Výbor v odst. (1) za první větu doplňuje větu tohoto znění: „Výbor má osm členů.“ -----

7. vypouští se bez náhrady čl. VII. Pověřený vlastník -----

8. v čl. IX. Vznik členství, evidence členů společenství, se vypouští dosavadní znění odst. (3) a nahrazuje se tímto novým zněním: „(3) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.“ -----

9. v čl. X. Práva a povinnosti člena společenství v odst. 2. se vypouští dosavadní znění druhého písmene m) a nahrazuje se tímto novým zněním: „m1) nezaplatí-li vlastník bytu zálohu úhrady za užívání a služby do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit Společenství poplatek z prodlení. Poplatek z prodlení je upraven dle zák. č. 67/2013, dle kterého jej uplatní SVJ proti příjemci poskytované služby. Pro ostatní případy prodlení s plněním peněžitého dluhu se aplikuje zákonný úrok z prodlení na základě nařízení vlády č. 351/2013 Sb. (aktuálně 8,05% p.a.)“ -----

*O tomto rozhodnutí shromáždění vlastníků bylo hlasováno aklamací. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn z Čl. V. Shromáždění, odst. 13. písm. a) Stanov a § 1206 odst. 2 o.z. je souhlas tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků, tj. souhlas 382161 hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovali přítomní vlastníci jednotek disponující celkem 458932 hlasy, tj. 90,06% přítomných hlasů, proti hlasovalo 25248 hlasů tj. 4,95% přítomných hlasů. Zbývajících 25368 hlasů nehlasovalo. Výsledek hlasování jsem zjistila pozorováním hlasujících a ověřením si výsledků hlasování u sčítatelů.* -----

### III.

Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že předmětné rozhodnutí bylo shromážděním vlastníků jednotek přijato a jeho obsah je v souladu s právními předpisy a Stanovami Společenství vlastníků jednotek Kunešova 2648-2653, Praha 3. -----

Pan Pavel Novák, předsedající shromáždění si tento notářský zápis osobně přečetl a jeho obsah schválil. -----

Konec notářského zápisu

Dále pokračovalo Shromáždění podle programu

### **Ad 3 Shromáždění bylo seznámeno se zprávou o činnosti za období roku 2013 – Uveden jako součást Příloze č.2**

Byla Souhrnně odprezentována činnost výboru - Hrabánek, Novák – Příloha č.2

Dotazy z pléna byly zodpovězeny. Společenství bere na vědomí

Na závěr této části programu, když se dotazem do pléna ověřilo, že již není dalších dotazů vydal předsedající pokyn k hlasování. Účastníci hlasovali označením do hlasovacích listků.

Hlasování č.2 – Zpráva o činnosti

PRO : 87,15% PROTI : 11,41 %

Hlasování se zdrželo : 1,44 %

Výsledek / usnesení :: schváleno 87,15 % přítomných vlastníků

### **Ad 4.4 Finanční plán - Uveden jako součást Příloze č.2**

Shrnutí nákladů na fungování Společenství jako Teplo, TUV, SV, úklid spol.prostor, spotřebna el.energie ve spol.prostorách, odpad, pojištění, náklady na správu a chod společenství... Předsedající odprezentoval náklady minulého období, jejich porovnání s vybranými zálohami. Dále odprezentoval návrh nákladů – finančního plánu na rok 2014. Na závěr této části programu, když se dotazem do pléna ověřilo, že již není dalších dotazů vydal předsedající pokyn k hlasování Hlasování č.3 – Finanční plán

PRO : 95,08 %

PROTI : 3,48 %

Hlasování se zdrželo : 1,44 %

Výsledek / Usnesení: schváleno 95,08 % přítomných vlastníků

### **Ad 4.5 Plán oprav a údržby 2014 – Uveden jako součást Příloze č.2**

Nejrozsáhlejší materiál s plánem čerpání DZ na rok 2014. Shromáždění bere na vědomí a schvaluje plán na následující období 5/2014 – 4/2015 v předloženém rozsahu

Hlasování č.4 – Plán oprav a údržby

PRO : 90,90 %

PROTI : 7,67 %

Hlasování se zdrželo : 1,44 %

Výsledek / usnesení :: schváleno 90,90 % přítomných vlastníků

### **4.6 Různé**

Závěrem shromáždění byla diskuze k jednotlivým bodům shromáždění.

1. Diskutovalo se na téma zda garáž je jednotka, či nikoliv. Bylo dohodnuto, že poplatek za garáž zůstane ve stejné výši jako doposud. ( pokud by garáž byla jednotka, platil by se poplatek na správu ve stejné výši jako za byt). V NOZ toto není přesně definováno. Bude řešeno následně po vydání prováděcí vyhlášky.
2. Přítomní byli informováni o zabezpečení vstupu do domů. Jakmile bude firma vybrána a budou známy přesné informace o době realizace, předsednictvo bude všechny informovat.
3. Byl požadavek, aby výbor opět inicioval zbudování zrcadla pro výjezd z garáží na komunikaci. Další žádost se týkala prošetření plateb za topení a TUV. Náklady na otop – spotřební náklady 60%, základní náklady 40%, Náklady na ohřev – SN 70%, ZN 30%. Vzhledem k tomu, že byla mírná zima, náklady jsou dost vysoké ( první období po instalaci nového měření) a ZN jsou neúměrná. Dále byl dotaz proč stoupla cena elektřiny ve společných prostorách. Výbor prošetří. Výbor vznese dotaz za SMP ohledně spotřeby energie při letošní mírné zimě.
4. Byl zodpovězen dotaz na placení za opravy výtahu za přízemí. – platí všichni údržbu, náklady na provoz ( energii ) podle osob od 1.patra.
5. Byl vznesen podnět na zprostředkování přístupu heslem na [www.svjunesova.cz](http://www.svjunesova.cz). Všichni by mohli navzájem diskutovat o zlepšení bydlení, na základě podnětů by se

- mohlo leccos realizovat. Představenstvo však nemá počítač (ten co je v kanceláři je půjčený), ani internet. Internet má pouze p. Hrabánek v mobilu.
6. Pan Lhoták vystoupil a žádal o zaprotokolování - nesouhlasí s návrhem na řešení rekonstrukce elektrorozvaděčů ve společných částech domů Kč 50 000 (dle projektu).  
Ve výboru se budeme nadále s bodem plánu zabývat.
  7. Ing.Šiklová vnesla požadavek na poskytnutí přehledu hospodaření SVJ na web (po zaheslování ). Výbor se tím bude zabývat.

Jelikož nebylo dalších dotazů schůze byla ukončena předsedajícím v 21.00h.

V Praze dne 25.08.2014

Zapsala: H.Faiereislová .....  
Ověřili: pí. Ing.Šiklová .....  
pí.Suková .....

Přílohy : Dle textu

# Stanovy společenství vlastníků jednotek

## Preambule

(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nález Ústavního soudu č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb. a zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona 171/2005 Sb., zákona 179/2005 Sb., zákona 89/2012 Sb., nařízení vlády 366/2013 a zákona 67/2013 Sb. (dále jen "zákon").

(2) Členy společenství jsou všichni vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotky"), 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 způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeném v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.

## Čl. I

### Název a sídlo společenství

Název: Společenství vlastníků jednotek Kunešova 2648 – 2653, Praha 3

Sídlo společenství: Kunešova 2648/8, 130 00 Praha

## Čl. II

### Předmět činnosti

(1) Předmětem činnosti společenství je zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu a pozemku, vymezeným způsobem, stanoveným v zákoně, (dále jen "správa domu") a zabezpečení dalších činností spojených s provozem domu či pozemku.

(2) Správou 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 prostorů v domě,

b) zajišťování údržby, oprav a rekonstrukcí a modernizací společných částí domu včetně havarijní údržby,

c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,

d) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodu odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,

e) zajišťování revizí a oprav kotelny či výměňkové stanice,

f) zajišťování prohlídek, čištění a oprav komínů,

g) zajišťování správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,

h) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu a pozemku.

i) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,

j) vedení evidence jednotlivých vlastníků,

- k) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,
- l) vybírání záloh na služby, jejichž dodávku pro jednotlivé vlastníky jednotek zajišťuje společenství ve smluvním nebo jiném vztahu,
- m) vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,
- n) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a pozemku,
- o) vedení evidence všech ostatních nákladů, vztahujících se k domu a pozemku,
- p) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek,
- q) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu a pozemku, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek,
- r) vedení účetnictví domu

(3) Na základě pověření vlastníky jednotek zajišťuje společenství pojištění stavebních částí domu a další, těchto částí se týkající, pojištění.

- a) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), s výjimkou těch, které si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů),
- b) dodávky elektrické energie a vody, případně plynu a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
- c) dodávky tepla a teplé užitkové vody od dodavatele tepla ze zdroje umístěného mimo dům,
- d) provozování technických zařízení v domě (i těch, která slouží i jiným subjektům), s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek včetně uzavírání s tím souvisejících smluv,
- e) další povinnosti, které vyplývají pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zvláštních právních předpisů.

(4) Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to se souhlasem vlastníka jednotky.

(6) Společenství dále zajišťuje změny stavby a společných částí domu (nástavby, přístavby, rekonstrukce a modernizace), příp. změny v užívání stavby (přesněji viz čl. V., odst. 13).

(7) Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů společenství pověřit zajišťováním činností podle bodů 2-4 jinou osobu (správce).

### Čl. III

#### Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství 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 činnosti, které bude správce vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvkem 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 finančních prostředků každého vlastníka jednotky a 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 vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
  - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- (3) Změny osoby správce schvaluje shromáždění.
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství, plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

**Čl. IV**

**Orgány společenství**

- (1) Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen "shromáždění")
  - b) výbor společenství (dále jen "výbor")
  - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.
- (2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům.
- (3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, tedy sourozenec nebo manžel (manželka) je členem stejného nebo jiného voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- (5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce.
- (6) 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 funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka.
- (7) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může nadpoloviční většinou hlasů rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru nebo pověřeného vlastníka. Tajnou volbu může navrhnout i výbor nebo pověřený vlastník, pokud nejde o jejich první volbu. Současně v těchto případech musí shromáždění stanovit metodiku a pravidla tajného hlasování.
- (8) Členům výboru přísluší odměna za výkon funkce, její výše schvaluje shromáždění.
- (9) Člen výboru může být volen opětovně.
- (10) Člen výboru může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně šesti měsíců.
- (11) Člen výboru může během funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru písemně orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy je výbor nebo shromáždění vlastníků projednali na své schůzi, nejpozději však uplynutím 30 dnů od doby, kdy bylo rozhodnutí doručeno výboru.
- (12) Za člena výboru, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů po zániku jejich funkce.
- (13) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci 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.

(14) Není-li z vážných důvodů možné dosáhnout předepsaného počtu přítomných na shromáždění vlastníků jednotek, na kterém má být volen nebo doplňován některý z orgánů společenství, může proběhnout volba písemnou formou pomocí volebních lístků. K platnosti tohoto hlasování je třeba, aby na každém volebním lístku byl uveden seznam navržených kandidátů v abecedním pořadí, kteří kandidaturu přijali, s určením, do kterého orgánu bude kandidát volen. Dále musí být na lístku uvedeny podrobné pokyny pro způsob volby a lístek musí být vlastnoručně podepsán členem výboru, pověřeným výborem k organizaci voleb. Mimo vyznačení volby musí být volební lístek podepsán voličem s vyznačením data podpisu, jinak je neplatný. Po vyplnění volebních lístků vhodí je voliči do schránky společenství, resp. zašlou poštou na adresu společenství.

#### Čl. V.

##### Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.

(2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.

(3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

a) věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona,

b) schválení nebo změně stanov společenství,

c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám jejichž vlastníci k tomu dají souhlas,

d) změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu a pozemku,

e) schválení roční 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 vykonávány správcem podle čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,

f) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li to stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,

g) rozhodování o výši příspěvků od vlastníků jednotek na náklady, spojené se správou společných částí domu, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány.

h) nabývání či pozbývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v každém jednotlivém případě,

i) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství mezi jednotlivé vlastníky a způsobu užití těchto prostředků,

j) pravidlech pro užívání společných částí domu a pozemku (Domovní řád),

k) stanovení výše odměny členů výboru,

l) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí

(4) Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří

mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti. Není-li zvolen

výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Neplní-li výbor povinnost svolat

shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Jimi zvolený

člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

(5) Pokud není zvolen výbor, svolává shromáždění vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.

(6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání 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.

(7) Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. V ostatních mimořádných situacích řídí jednání člen společenství, zmocněný svolavatelem (svolavatelem).

(8) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.

(9) Vlastník jednotky může pověřit jiného vlastníka jednotky nebo třetí osobu k účasti na shromáždění a aby ho při hlasování zastupoval. Zmocnění k hlasování musí být písemné a vlastnoručně podepsané zastupovaným.

(10) Není-li z vážných důvodů možné dosáhnout předepsaného počtu přítomných na shromáždění vlastníků jednotek, může shromáždění přijímat usnesení per rollam (oběžníkem). K platnosti tohoto usnesení je třeba, aby na každém hlasovacím archu bylo uvedeno plné znění usnesení, ke kterému vlastník svým podpisem a uvedením souhlasného a nesouhlasného stanoviska hlasuje.

(11) Veškeré náklady vzniklé Společenství z uplatnění bodů 10. a 11. budou rozúčtovány těm, kteří se bez řádné, písemné omluvy a bez vážných důvodů na shromáždění nedostavili a ani nepověřili plnou mocí jiného člena k hlasování.

(12) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, hlasuje se po dalším objasnění řešeného problému znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud, pokud není pro tyto případy postup vymezen přímo zákonem, nebo vyhláškou. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ni rozhodl (§ 11 odst. 3 zákona). Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

(13) Nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:

- a) schválení nebo změně stanov,
- b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle čl. V. odstavce 3 písm. c),
- c) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky, není-li zvláštním předpisem stanoveno jinak,

d) modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(14) Nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení o změně prohlášení vlastníka budovy.

(15) Souhlas všech vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby.

(16) Ke zvolení členů výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů.

(17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat:

- a) datum a místo konání shromáždění
- b) nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení (prezenční listinu s uvedenými jmény všech členů společenství a počtem jejich hlasů, příp. příloženými plnými mocemi),
- c) údaje o průběhu jednání,

- d) plné znění přijatých usnesení,
  - e) výsledky hlasování,
  - f) výsledky voleb, pokud byly volby prováděny,
  - g) námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- (18) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.
- (19) Ustanovení odstavců 15 a 16 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

## Čl. VI.

### Výbor

- (1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Výbor má osm členů. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Ide-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.
- (4) Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.
- (5) Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem pověřený člen výboru.
- (6) Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat jeho další dva členové.
- (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) Výbor 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 nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
  - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání,
  - c) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení, dále za předložení přiznání k daním úřadům finanční správy, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
  - d) rozhoduje o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a o způsobu rozúčtování záloh za služby na jednotlivé vlastníky, není-li rozúčtování úhrad za služby stanoveno zvláštním právním předpisem, např. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytnuté s užíváním bytu; sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
  - e) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - f) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
  - g) zajišťuje řádné vedení písemností (vedení evidence členů), zápisů ze shromáždění, usnesení apod.

h) sjednává dohody a smlouvy o provedení prací, o dodávce služby, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky služby,

i) vymáhá 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 správce,

j) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky 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 přerušena,

k) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

(9) Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat

a) datum a místo konání,

b) přijatá usnesení,

c) výsledky hlasování členů výboru

d) námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, pokud požádali o jejich zaprotokolování.

(10) Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápisu o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

#### Čl. VIII.

##### 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.

#### Čl. IX.

##### Vznik členství, evidence členů společenství

(1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.

(2) Členství ve společenství vzniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky.

(3) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědně za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

(4) Jména členů společenství při jeho vzniku jsou uvedena v příloze těchto stanov. Seznam členů je veden a aktualizován v seznamu členů společenství. 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.

#### Čl. X.

##### Práva a povinnosti člena společenství

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

a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,

b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,

c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,

d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,

- e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství včetně vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky. Na svůj náklad může žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů, pokud kopírováním dokladů nedojde k ohrožení nebo poškození práv třetích osob.
- (2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména pak má povinnost:
- a) dodržovat stanovy, domovní řád (pokud je schválen shromážděním vlastníků) a plnit usnesení orgánů společenství (pokud jsou v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami). Jejich dodržování vyžadovat rovněž od případných nájemců jednotky ve svém vlastnictví, přičemž odpovědnost za dodržení nese vlastník,
- b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- c) neprodleně upozorňovat výbor nebo pověřeného vlastníka na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu a pozemku poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
- d) hradit stanovené příspěvky na výdaje, spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jinak,
- e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování. Nadstandardní náklady spojené s písemnou a další komunikací (zejména vymáhání nedoplatků) budou považovány za mimořádný náklad, který bude vlastníku vyúčtován a ten je povinen jej uhradit v plné výši jako mimořádný náklad Společenství,
- f) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku,
- g) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí vyzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,
- h) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemníci a příslušníci jejich domácnosti,
- i) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek,
- (j) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit kdykoli bez předchozího vyzvání jejich kontrolu a odečet naměřených hodnot,
- (k) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníku nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství
- (l) oznamovat výboru nebo pověřenému vlastníku změny v počtu příslušníků své domácnosti, resp. domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Rovněž při pronájmu bytu, je člen povinen oznámit neprodleně jméno nájemce nebo podnájemce, počet příslušníků jeho domácnosti a počátek, konec a změnu pronájmu; člen je jako majitel bytu povinen seznámit nájemce nebo podnájemce s jeho povinnostmi, vyplývajícími z domovního řádu a je právně zodpovědný Společenství, že je dodržuje,
- (m) vlastník je povinen na vlastní náklad udržovat užívaný byt a zajišťovat jeho běžnou údržbu a opravy, s výjimkou oprav společných zařízení (viz zákon),
- (m1) nezaplatí-li vlastník bytu zálohu úhrady za užívání a služby do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit Společenství poplatek z prodlení. Poplatek z prodlení je upraven dle zák. č. 67/2013, dle kterého jej uplatní SVJ proti příjemci poskytované služby. Pro ostatní případy prodlení s plněním

peněžitého dluhu se aplikuje zákonný úrok z prodlení na základě nařízení vlády č. 351/2013 Sb. (aktuálně 8,05% p.a.).

(3) 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 a pozemku, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.

#### **Čl. XI.**

##### **Zánik členství ve společenství**

(1) Členství ve 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,
- e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů.

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

#### **Čl. XII.**

##### **Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem**

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků 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) 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 podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správcem též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.

(3) Společenství vede účetnictví podle zákona č. 593/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

(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 může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění.

(5) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.

(6) Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu všech členů společenství; zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. Členové společenství se mohou dohodnout, že tyto finanční prostředky nemusí být vlastníkům přímo vyplaceny, nýbrž budou použity k navýšení zálohy na údržbu a opravy společných částí domu, a to opět na podkladě souhlasu všech členů společenství. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštního právního předpisu.

(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 a pozemku.

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

**Čl. XIII.**

**Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby**

(1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství.

(2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za účtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí účtovacího období.

(3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevýčerpaný zůstatek na zálohách na údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace domu se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku.

**Čl. XIV.**

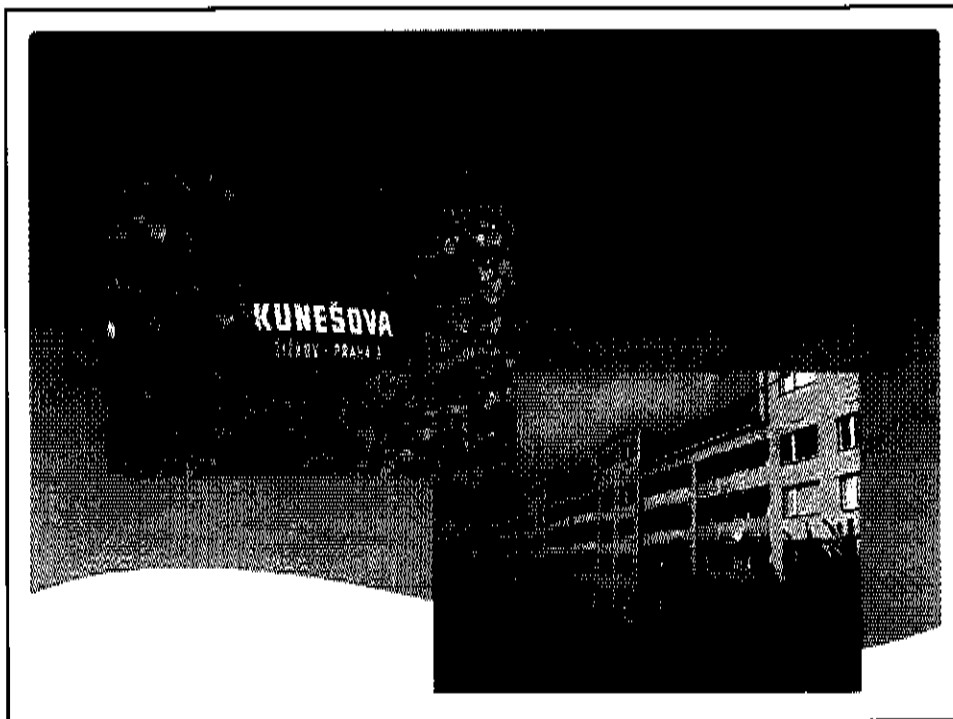
**Zánik společenství**

Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech, uvedených v § 5 odst. 6 a 7 zákona.

---

Tyto stanovy byly schváleny shromážděním vlastníků jednotek, konaným dne 16.5.2014.



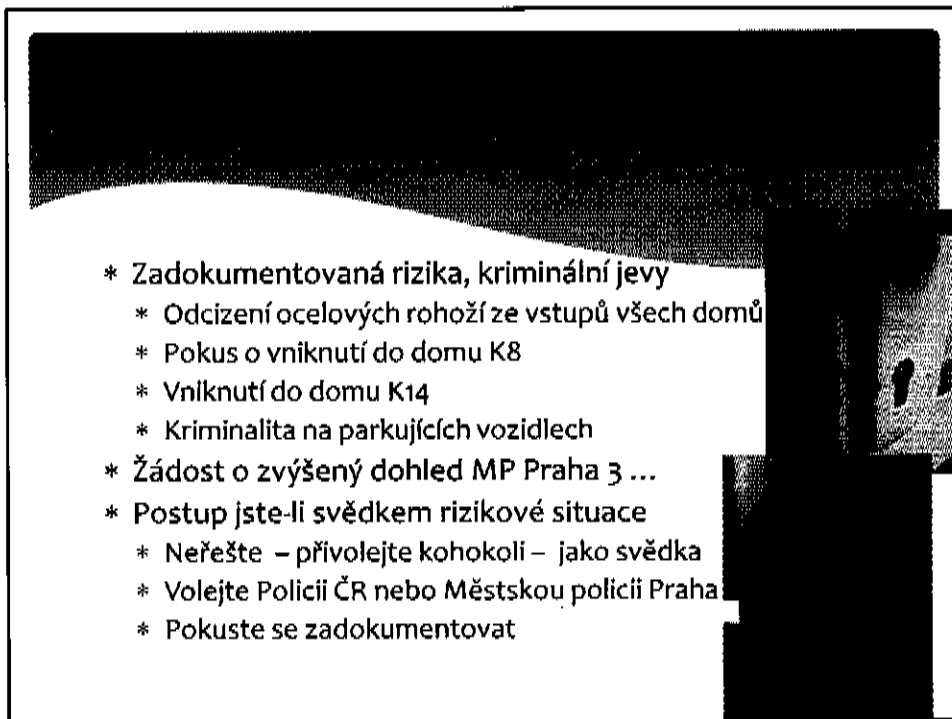


* Zahájení, volba orgánů schůze, ověření usnášeníschopnosti	18.30 – 18.35
* Organizační pokyny, úvod	18.35 – 18.40
* Úprava Stanov	18.40 – 18.50
* Zpráva o činnosti výboru SVJ	18.50 – 19.05
* Finanční plán 2014	19.05 – 19.20
* Plán oprav a údržby 2014	19.20 – 19.35
* Různé	19.35 – 20.00

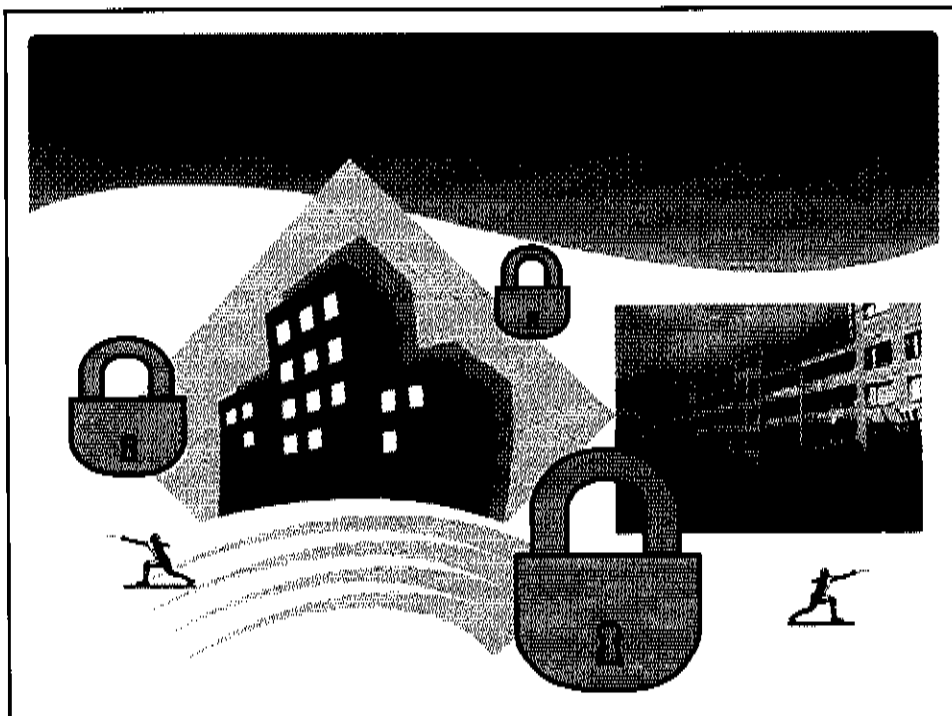
- \* Pokud chcete, nechte na sebe emailové spojení
- \* Po každém bodu jednání budeme hlasovat
- \* Prvním bodem bude Změna stanov – přítomnost notářky
- \* Po provedeném hlasování předáme podklady paní notářce a dále budeme pokračovat dle programu

- \* Komunitní fungování – teorie a praxe, zákonný rámec – zák. 72, NOZ, PV na KÚ
- \* NOZ – dosavadní zkušenosti, absence prováděcích předpisů
- \* Dlouhodobé zálohy (DZ), Zálohy na služby (ZS) (účetní, kalendářní, příp.fiskální období ...). Chod Společenství, Opravy a údržba.
- \* Výbor a jeho fungování, perspektivy do budoucna
- \* Vlastnictví majetku
  - práva
  - povinnosti
  - zodpovědnost





- \* Zadokumentovaná rizika, kriminální jevy
  - \* Odcizení ocelových rohoží ze vstupů všech domů
  - \* Pokus o vniknutí do domu K8
  - \* Vniknutí do domu K14
  - \* Kriminalita na parkujících vozidlech
- \* Žádost o zvýšený dohled MP Praha 3 ...
- \* Postup jste-li svědkem rizikové situace
  - \* Neřešte – přivolejte kohokoli – jako svědka
  - \* Volejte Policii ČR nebo Městskou policii Praha
  - \* Pokuste se zadokumentovat



- \* NOZ platný od 1.1. 2014
- \* Implementace nových a úprava ustanovení stávajících Stanov, která jsou v rozporu s NOZ
- \* Větší zodpovědnost vlastníků a motivace účastnit se Shromáždění

• **Zpráva k úpravě stanov**

- Od 1.ledna 2014 vstoupil v platnost Nový Občanský Zákoník, který upravuje právo jednotlivců a jednotek. Změny se týkají několika věcí - ty základní jsou jednak změny ve společenství manželů a a také abych tak řekl ve zjednodušení fungování Sdružení vlastníků.
- Přistoupili jsme ke změně stanov hlavně z důvodu aby stanovy byly platné, abychom neměli ve stanovách články vyložené v rozporu s Novým Občanským zákoníkem. Změny se tedy týkají jen těch článků, které již od nového roku neplatí a také ty, které umožňují zlepšit fungování družstva – což znamená usnadnění schopnosti shromáždění.
- Všechny změny jsou přesně specifikovány v příloze 1 pozvánky – čili jen krátce.
- 1) se týká upřesnění počtu členů společenství potřebných k přijetí usnesení
- 2) důležitá úprava článku protože v původních stanovách chybělo pověření k účasti na shromáždění a samotné pověření k hlasování Vám není nic platné bez možnosti se shromáždění zúčastnit (to platí pro třetí osobu – nečlena Sdružení)
- 3) úprava článku směřující k tomu, aby se zvýšila akceschopnost sdružení při hlasování; princip je pořád stejný, o společných věcech rozhoduje nadpoloviční většina, jedná se pouze o změnu v nutné účasti, kdy k většině základních usnesení stačí přítomnost nadpoloviční většiny všech členů družstva
- 4) pověřený vlastník je dle NOZ zrušen
- 5) změna NOZ přinesla změnu ve spoluvlastnictví jednotky tak, že spoluvlastníci vč. manželů musí zmocnit jednoho zástupce, který je bude zastupovat – s tím jste se již setkali při vyplňování piné moči před účastí na tomto shromáždění
- 6) protože v původních stanovách byly stanoveny poplatky z prodlení odporující zákonu, udělal jsem změnu tak aby to zákonu odpovídalo - vč. aktuální výše poplatků pro představa
- Pokud máte otázky vyložené se týkající změny stanov – pokusím se je zodpovědět?

\* hlasování

13. shromáždění Společnosti vlneničů jednotek Kunešova 2848-2855  
konané 16. května 2014

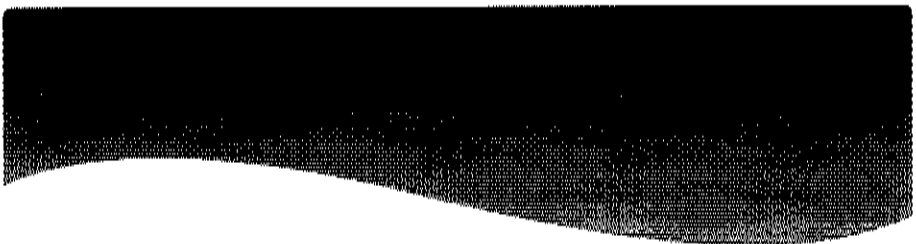
**HLASOVACÍ  
ÚSTEK**

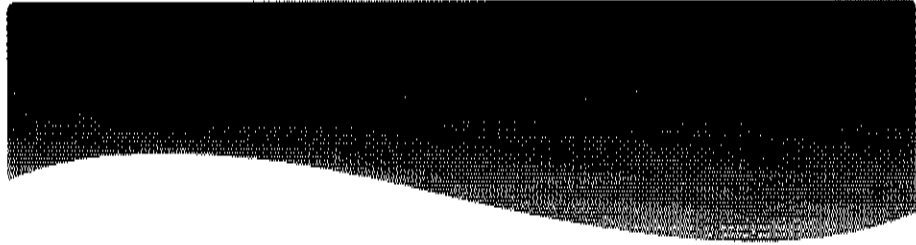
Číslo bytu:
Diurn:
Jméno vlastník:

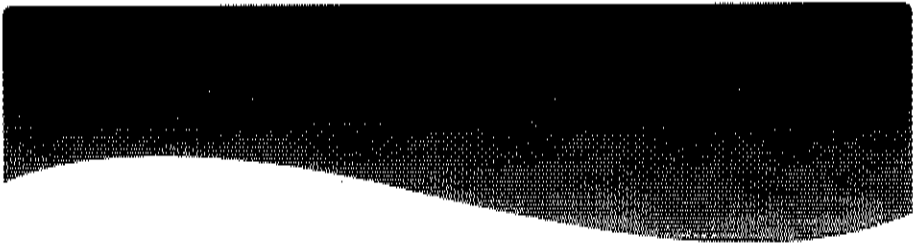
ANO ✓	Úprava Stanov	NE ✓
-------	---------------	------

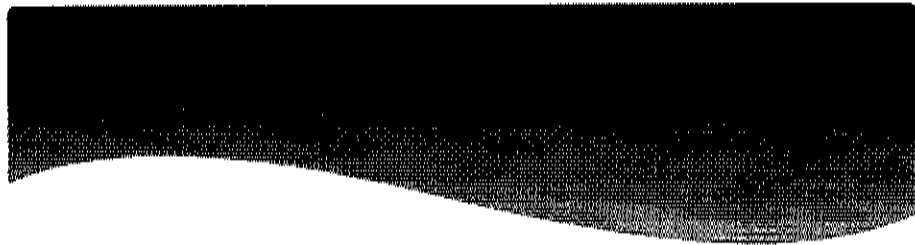
Vlastník vyjádří souhlas zkrácením nebo přeškrtnutím políčka „ANO“,  
nepůhlas zkrácením nebo přeškrtnutím políčka „NE“.

- ✓ Pravidelná jednání každé 1.pondělí v měsíci v K16 od 19h
- ✓ Zápisy z jednání jsou vyvěšovány v jednotlivých vchodech na nástěnkách a na [www.svjkunesova.cz](http://www.svjkunesova.cz)
- ✓ Pravidelný kontakt se správcem
- ✓ Konzultace se Správcem – NOZ a naše SVJ, tématické semináře a vzdělávání

- 
- ✓ Aktualizace osob bydlících v bytech
  - ✓ Zajištění oprav vyplývajících z revizních zpráv
  - ✓ Zpracování vstupů pro DP a podání DP na FU prostřednictvím Správce
  - ✓ Revize a požární prohlídka domů K8-K18
    - ✓ Hydranty
    - ✓ Hasící prostředky

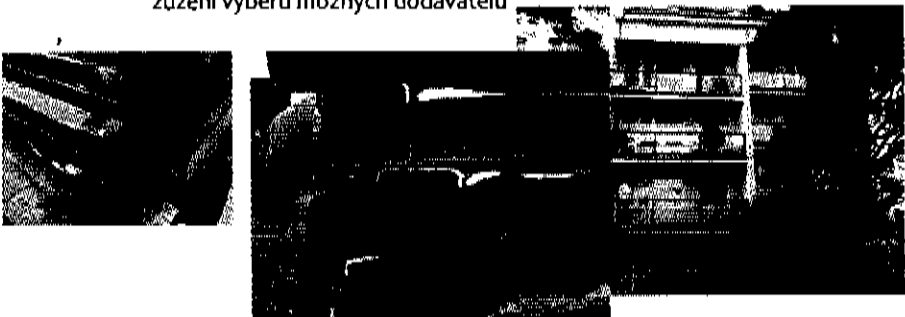
- 
- ✓ Revize elektro instalací spol.částí domů
  - ✓ Kontrola plyn.zařízení v koridoru domů
  - ✓ Kontrola fcí uzávěrů plynu a vody v koridoru
  - ✓ Kontrola osvětlení domů, výměny žárovek
  - ✓ Měsíční odečty patních vodoměrů
  - ✓ Oprava vodovodní přípojky K18 ( chodník, vozovka )

- 
- ✓ Úprava břecťanu na štítové stěně
  - ✓ Oprava zámku v K18 po vloupání
  - ✓ Výroba a instalace mříží pod výtahové šachty
  - ✓ Oprava vstupních schodišť a zídek
  - ✓ Vyřizování podnětů a žádostí členů SVJ – účast na schůzích SVJ

- 
- ✓ Oprava dešťových svodů
  - ✓ Místní oprava střešního pláště – zatékání
  - ✓ Instalace průlez.okének v domech se zatékáním
  - ✓ Oprava schodových hran vnitř.schodišť
  - ✓ Zprovoznění [www.svjkunesova.cz](http://www.svjkunesova.cz) – ve zkušebním provozu

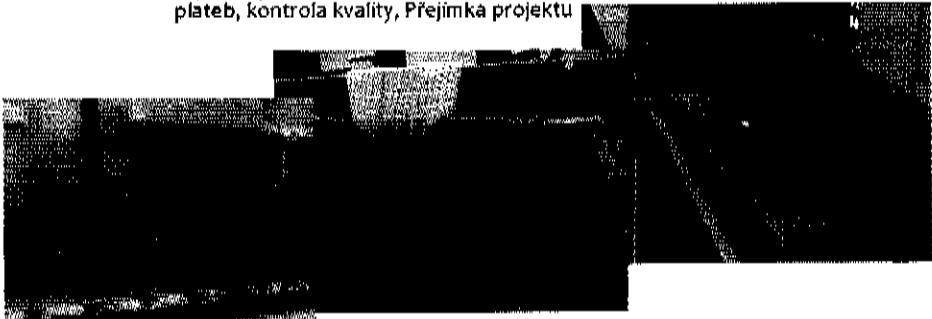
**\* Výběrové řízení na  
služeb – zábradlí lodžii 10/2013**

poptání dodavatelů, ustanovení řídicího výboru SVJ  
vyhodnocení nabídek  
návštěva referencí  
zúžení výběru možných dodavatelů

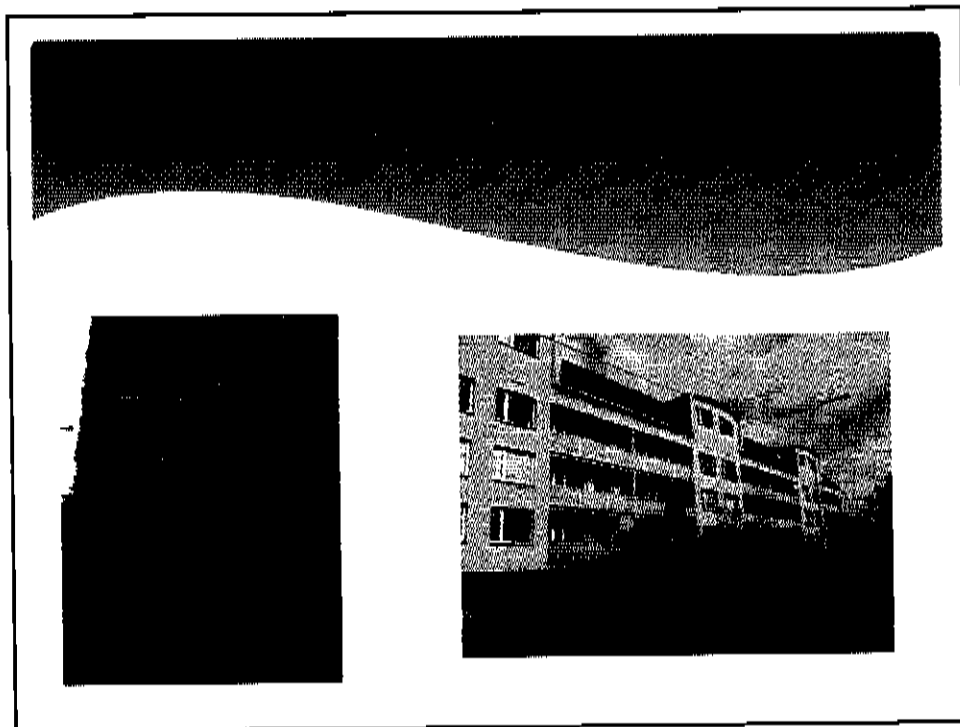
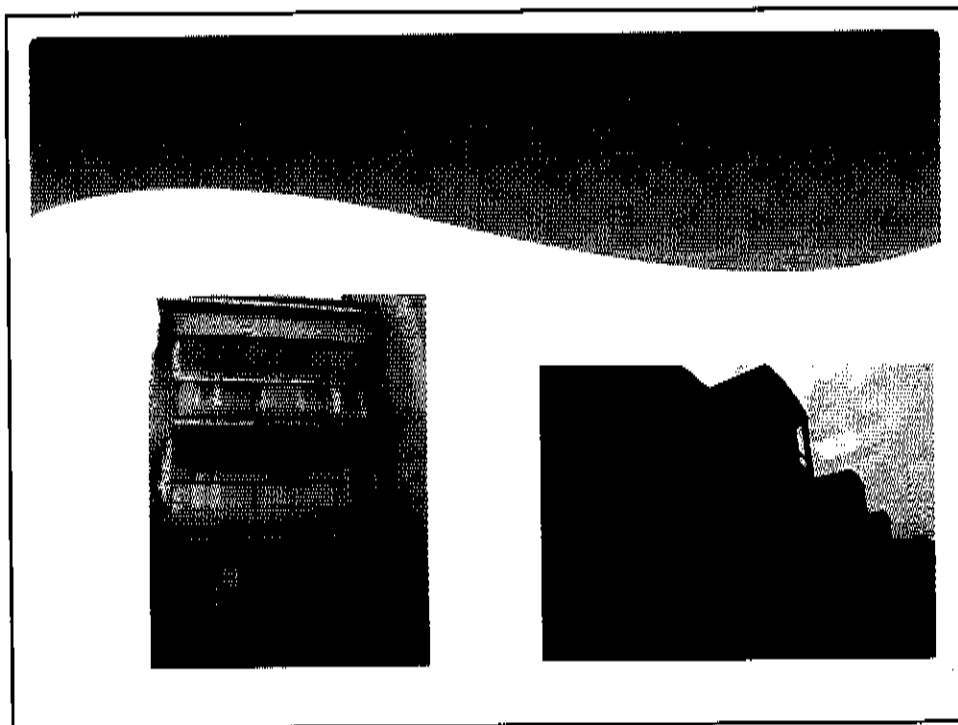


**výběrové řízení na  
zábradlí lodžii 10/2013.**

závěrečná cenová jednání – finální sleva  
výběr dodavatele, protokolární uzavření VŘ řídicím výborem SVJ  
uzavření smlouvy, platební podmínky, SVJ realizační tým  
koordinace fin. zdrojů - SVJ a MČ Pha 3, uzavření smluv s MČ Pha 3  
zajištění průběhu realizace, řízení projektu v mlhnicích, odsouhlasování  
plateb, kontrola kvality, Přijímka projektu







- ✓ Průběžná kontrola kvality úklidu
- ✓ Kontroly a mazání zámků vstupních dveří
- ✓ Výtahy
  - ✓ Třífází odborná kontrola výtahů
  - ✓ Čistění dna tachet
  - ✓ Zkrácení fon
  - ✓ Laboratorní kontrola hydraulického oleje ( úspora 280 tisíc CZK! )
- ✓ Kotelna – finanční spoluúčast na instalaci chemického čištění proti Legionelle
- ✓ Výběrové řízení na dodavatele sklepních oken
- ✓ Výběrové řízení na dodavatele zámkového systému vstupních dveří
- ✓ Koordinace výměny dosud dřevěných oken v bytech vlastníků – za účelem snížení tepelných ztrát domu

\* hlasování ✓

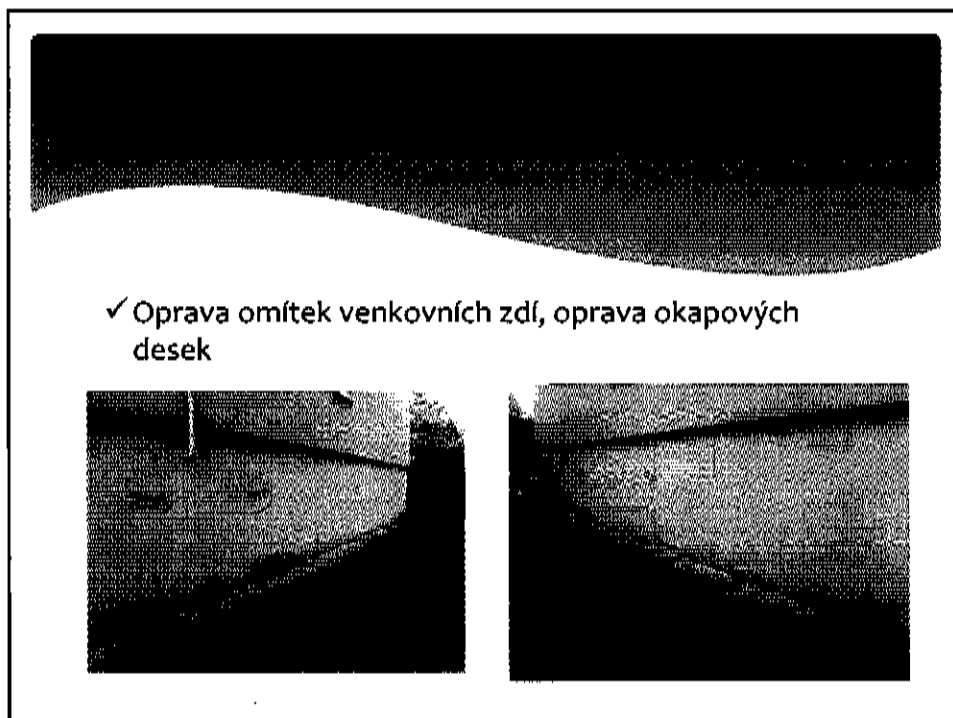
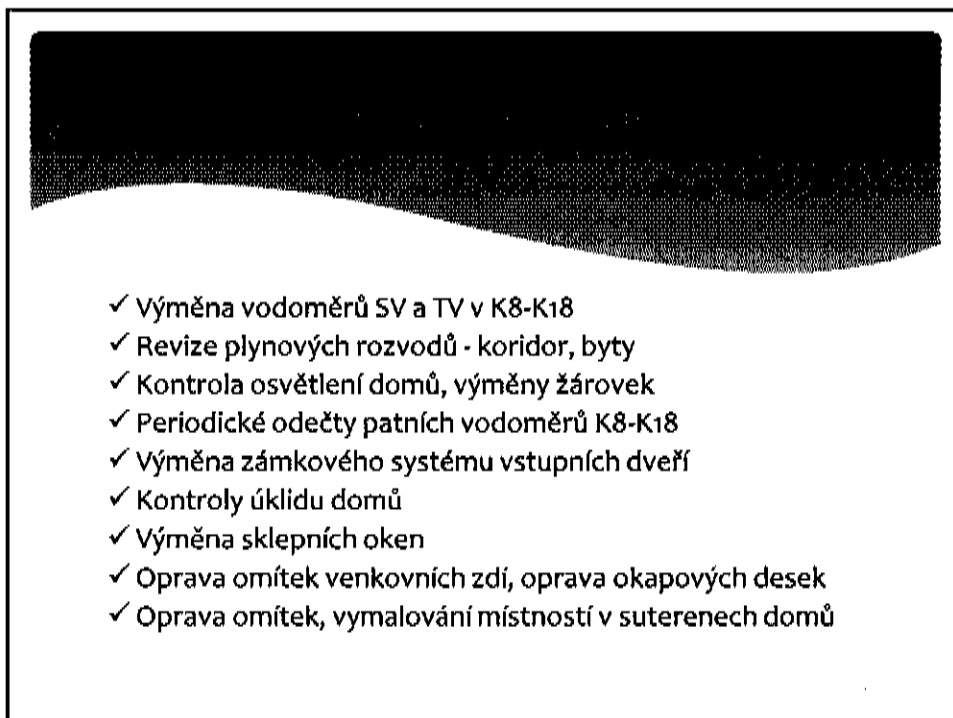
13. shromáždění Společenství vlastníků Jednotek Kunešova 2649-2653  
konané 16. květnu 2014

**HLASOVACÍ LÍSTEK**

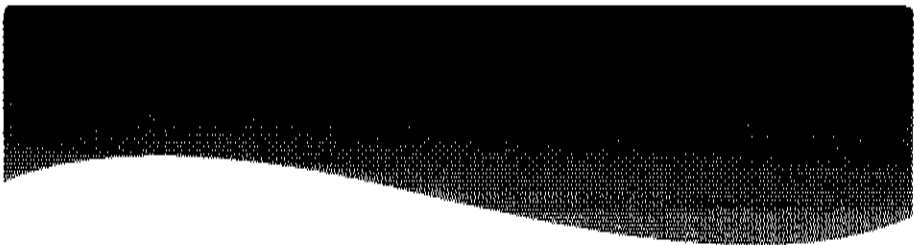
Číslo bytu:  
Dům:  
Jméno vlastníka:

NE	A. Zpráva o činnosti výboru SVJ	ANO
NE	B. Finanční plán 2014	ANO
NE	C. Plán oprav a údržby 2014	ANO

vlastník vyplní souhlas zastřazením nebo přeškrtnutím políčka „ANO“, nesouhlas zastřazením nebo přeškrtnutím políčka „NE“.





- 
- \* Pojištění domu – 20 tis. CZK
  - \* Poplatek za správu – 178 tis. CZK - BD Žižkov
  - \* Náklady na fungování Výboru (odměny, provoz, telefon) – 145 tis. CZK



\* Přehled účtů k 30.1.2014

* ČSOB .....	1.621.816
* J&T revolvingový vklad 27.6.2014 .....	500.000
* J&T termínovaný 26.01.2016 .....	<u>1.278.317</u>
	3.400.134

Příloha 3 k Pozvánce na 13.Shromáždění SVJ  
Kunešova

**Vyúčtování za rok 2013**      SVJ: 202      p. 14/202

možnosti rozpočítání:

		doporučená	ostatí požitelné možnosti
Pojistění domu	byl	společ. podíl	společ. podíl v příloze
	garáž	společ. podíl	společ. podíl v příloze
Náklady na správu	byl	společ. dílem na byt	společ. podíl
poplatky pro BD	garáž	1/1 částky na byt	společ. podíl
Náklady SVJ	byl	společ. dílem na byt	společ. podíl
společný rozpočtový podíl na byt - BPO a ostatí výdaje	garáž	1/1 částky na byt	společ. podíl
právní práva na náklady na opravy	garáž	společ. dílem na byt	společ. podíl v příloze
Společná el. energie	byl	společ. dílem na byt	společ. podíl
Spol. dílení pro spol. průslory	garáž	společ. dílem na byt	společ. podíl
Úpád-náze na nebytl prostor	byl	společ. dílem na byt	společ. podíl
Úklid	byl	společ. dílem na byt	společ. podíl
lakuraco od. limy nebo DPC, DPP	garáž	společ. dílem na byt	společ. podíl
Osátní služby	byl	společ. dílem na byt	společ. podíl v příloze
	garáž	společ. dílem na byt	společ. podíl v příloze
Dodávka SV	byl	společ. dílem na byt	společ. podíl v příloze
	garáž	společ. dílem na byt	společ. podíl v příloze
Dodávka TUV - slinn. voda	byl	společ. dílem na byt	společ. podíl v příloze
Dodávka TUV - GHW	byl	společ. dílem na byt	společ. podíl v příloze
Teplo	byl	společ. dílem na byt	společ. podíl v příloze
úklad státní sítě a výstřední měřičů	garáž	společ. dílem na byt	společ. podíl
Výnosy z pronájmu	byl	společ. dílem na byt	společ. podíl
rozdílné mezi vlastníkmi-jinak náze	garáž	společ. dílem na byt	společ. podíl
Mimořádná tvorba DZ	byl	společ. dílem na byt	společ. podíl
úklad na úklid výř. jiné služby z pronájmu	garáž	společ. dílem na byt	společ. podíl
			<b>celková výše: ..... Kč</b>

SVJ/202 - Společenská vlastnická jednotka Kunešova 2549-2553 Praha 7, IČ: 26418614, DIČ: CZ26418614      Strana: 1

**A. - Rekapitulace vyúčtování služeb**

Pro vyúčtování za období od: 1/2013 do: 12/2013

Služba	Název	Celková náklady	Vyúčtování	Korekce	Předepsané zálohy	Zálohy - vyúčtování
5	Náklady na správu	178 500,00	178 500,00	0,00	178 500,00	0,00
6	Náklady BD / SVJ	108 120,00	108 120,00	0,00	107 780,00	-340,00
8	Výťah	169 085,48	169 085,50	-0,02	147 840,00	-21 245,50
9	Společná el. energie	24 238,00	24 238,88	0,12	18 844,00	-5 394,88
10	Odpad	48 024,00	48 024,00	0,00	47 125,00	-899,00
11	Úklid	96 457,00	96 456,92	0,08	94 073,00	-2 383,92
12	Osátní služby	3 042,00	3 042,70	-0,70	0,00	-3 042,70
16	Studená voda	313 189,70	313 189,70	0,00	342 804,00	28 614,30
17	Teplá voda	552 201,80	552 201,00	0,00	521 456,00	-30 745,80
18	Teplo	1 131 008,00	1 131 008,00	0,00	1 001 138,00	-129 870,00
28	Mimořádná tvorba DZ (956 15)	6 693,00	6 700,00	-7,00	0,00	-6 700,00
41	Výnosy z pronájmu	-6 683,00	-6 700,00	17,00	0,00	6 700,00
<b>Celkem</b>		<b>2 623 634,38</b>	<b>2 623 634,90</b>	<b>-0,52</b>	<b>2 529 638,00</b>	<b>-94 196,50</b>

Prv sestavy A. Objem 1 (202)

\*\*\* Konec sestavy \*\*\*

Příloha 3 k Pozvánce na 13.Shromáždění SVJ  
Kunešova

	2013	2014	Poznámka
	skutečnost	předpoklad	
Spotřeba materiálu	3,7	4,0	papír, obálky
Nákup laserové tiskárny	0	6,0	
Údržba webových stránek	8	10,0	vč. hostiny a Udrž.
Poštovné	5,2	5,2	
Telefony	19,1	6,0	SVJ mobilní číslo – provoz, havarie
Ostatní služby (poštovní, notář, pronájem, tonery, kopírování, ověřování, kolky, poplatky apod.)	7,6	17,0	Notářka 10 000,- Kč
Odměny funkcionářům SVJ	82,2	145,2	
Zdravotní pojištění	6,6	15,2	
Bankovní poplatky	8,1	8,0	ČSOB
Náklady na správu domu a účastnictví	178,2	178,2	
Náklady na teplo (kotelna MC Praha 3)	1534,0	1583,0	
Vodné stočné	462,1	480,0	
Spotřeba el. energie – dům	24,2	30,0	
Odvoz odpadu	48,0	50,0	
Úklid domu	132,0	133,0	
Výtahy	169,1	92,0	
<b>Číselkem</b>	<b>2 628,9</b>	<b>2 750,0</b>	

Roční tvorba 2.529,63 tis. CZK

\* hlasování ✓

13. shromáždění Společnosti vlastníků jednotek Kunešova 2648-2643  
konané 18. května 2014

**HLASOVACÍ LÍSTEK**

Číslo bytu:  
Dům:  
Jméno vlastníka:

NE	A. Zpráva o činnosti výboru SVJ	ANO
NE	B. Finanční plán 2014	ANO
NE	C. Plán oprav a účelů 2014	ANO

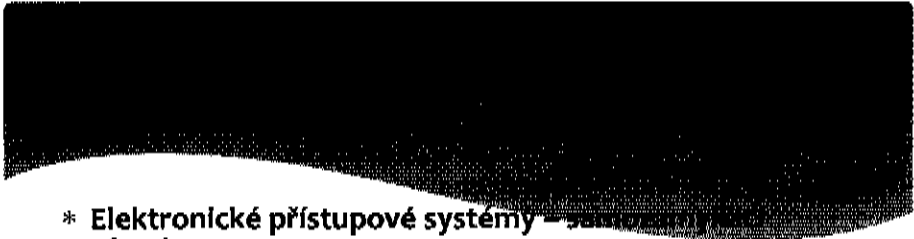
Výsledek výjádří souhlas zatčením nebo přetřazením políčka „ANO“, nesouhlas zatčením nebo přetřazením políčka „NE“.

- \* Výměna sklepních oken
- \* Zabezpečení vstupů do domů
- \* Zhodnocení stavu střechy a stanovení dalšího postupu
- \* Zpracování návrhu stavebního řešení zídek
- \* Návrh řešení rekonstrukce domovních el.rozvodů
- \* Nátěr konstrukcí vstupních portálů
- \* Splátky bezúročného úvěru od MČ Praha 3


#### \* Elektronické přístupové systémy zámek

- \* Bezpečnost – čip nelze kopírovat, je evidence čipů pro jednotlivé oprávněné osoby, v případě krádeže v bytě lze snadno zjistit kterým čipem byl umožněn vstup do domu v tu dobu. Určuje bydlícím kdo z nich kam smí vstoupit. Tedy každý je v evidenci s číslem čipu na jméno. V případě krádeže se čip snadno zablokuje a obyvatel dostane jiný čip s novým číslem.
- \* Dnes nikdo neví kdo všechno má klíče od domu, neexistuje žádná evidence.
- \* Únikový východ – splňuje bezpečnostní podmínky pro evakuaci osob – vyhláška – požár atd.
- \* Snadný vstup do domu pouze přiložením čipu, odchod stisknutím klíčky – samo se zamkne





- \* **Elektronické přístupové systémy – samostatný zámek**
- \* Snadná údržba – bezpečnost proti vandalismu (proti zničení, zámek = sirky atd.)
- \* Proč čip? Paměť, formě identifikace a úrovně proti kopiím. To klíč nemá. Dále proti vandalismu a z důvodů evidence osob.
- \* Pro poštu, uklízečku atd. bude centrální čip. Čip lze naprogramovat i na vstup na určité hodiny do domu.



Vyhodnotili jsme nabídky a do užšího výběru postoupily 2 firmy. Obě mají stejného výrobce zámku – Kování Kaba C – lever, který má vlastní napájení pomocí baterií, které jsou uloženy ve vnitřním štítku spolu s vyhodnocovací elektronikou. Baterie v kování vydrží 2-3 roky podle počtu prostupů. Na nutnost výměny baterií upozorní zařízení světelným a akustickým signálem. Tento signál vysílá systém až 2 měsíce před úplným vybitím baterie. Zařízení používá technologii MIFARE Na čipy je nahrána aplikace, která nedovoluje v žádném případě kopii čipu.

Příloha 3 k Pozvánce na 13. Shromáždění SVJ  
Kunešova

<b>2014</b>			<b>Poznámka</b>
Výměna sklepních oken	tis. Kč	90,0	
Rez dřevětaní	tis. Kč	6,0	střeví strana východní
Pojistění	tis. Kč	20,0	
Zabezpečení vstupů do domů	tis. Kč	190,0	čpy
Činnosti o provedení práce (prohlídka výtahů, odatky, opravy zdí)	tis. Kč	78,0	
Zhodnocení stávajícího stavu střechy, návrh řešení, proj. Dokumentace	tis. Kč	86,0	Provedení sond
Návrhu definitivního řešení opravy zřek, projekt (10%)	tis. Kč	30,0	izolace
Návrh řešení rekonstrukce elektrorozvaděčů ve spol. částech domů	tis. Kč	50,0	dlá přizlety
Nátěr kovových konstrukcí vstupních portálů	tis. Kč	70,0	stělán korze
Výměra vodoměrů SV a TUV	tis. Kč	120,0	
Revize plynového zařízení	tis. Kč	12,0	
Zpracování průkazu energetické náročnosti (PENB)	tis. Kč	15,0	Energetický štetk
Společky bezúročného úvěru od MČ Praha 3 (Celkem 499.000,-)	tis. Kč	124,8	
<b>Celkem</b>		<b>883,8</b>	

Roční tvorba DZ 6pp. tis. CZK

\* hlasování ✓

13. shromáždění Společnosti vlastnických jednotek Kunešova 2648-2652  
konané 18. května 2014

**HLASOVACÍ LÍSTEK**

Číslo bytu:
Dělné:
Jméno vlastník:

NE	A. Zpráva o činnosti výboru SVJ	ANO
ne	B. Finanční plán 2014	ANO
NE	C. Plán oprav a údržby 2014	ANO

Vlastník vyjádří souhlas zařazením nebo přeřazením políčka „ANO“, nesushlas zařazením nebo přeřazením políčka „NE“.

