

DODATEK čÍS. 4 STANOV

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU VINOHRADSKÁ 3216
SE SÍDLEM V PRAZE 10 - STRAŠNICE, VINOHRADSKÁ 3216/163, PSČ 100 00

2013

Dodatek č. 4 ke Stanovám společenství vlastníků Vinohradská 3216, kterým se mění Stanovy Společenství s účinností od 1. 1. 2014

Shromáždění vlastníků na své schůzi konané dne 6. června 2013 přijalo následující změny Stanov jako jejich dodatek čis. 4.

V článku 2a, odst. 2, odrážka třetí - dosavadní text se ruší a nahrazuje se novým zněním takto:

„• k nájmu v případech nájmu společných částí objektu a k nájmu jednotek ve vlastnictví SVJ jako právnické osoby.“

V článku 3,

odst. b) - dosavadní text se ruší a nahrazuje se novým zněním takto:

„• zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí tak, aby společné části domu byly provozuschopné, sloužily k jejich řádnému užívání a jejich užitná hodnota nebyla degradována.“

odst. e) - dosavadní text se ruší a nahrazuje se novým zněním takto:

„e) stanovení výše měsíčních záloh a zajištění jejich vybírání od vlastníků jednotek je definováno v pravidlech pro stanovení záloh a vyúčtování provozu domu (dále jen pravidla), která jsou přílohou číslo 1 těchto stanov.“

Odst h) - dosavadní text se ruší a nahrazuje se novým zněním takto:

„h) zajišťování rekonstrukcí a oprav společných částí domu v rozsahu vymezeném v usnesení vlastníků jednotek,“

V článku 3 se doplňuje nový odstavec označený jako odst. k) novým textem takto:

„k) neplní-li vlastník své povinnosti vůči společenství při placení předepsaných záloh (čl.9 odst.2d) či ročního vyúčtování nákladů, je společenství oprávněno vyúčtovat sankce ve výši stanovené příslušnými právními předpisy. Tyto sankce lze uplatnit od data splatnosti pohledávky Výbor může na žádost dlužníka nebo z vlastní iniciativy, odložit, prominout zcela nebo zčásti uplatnění sankcí.“

V článku 9, odst. 2, písm. d - dosavadní text se ruší a nahrazuje se novým zněním takto)

„d) platit stanovené měsíční zálohy na služby, zálohy na správu domu, zálohy na administrativní režii, stejně jako střednědobé a dlouhodobé zálohy na správu a údržbu domu ve stanovené výši. Tyto zálohy jsou splatné měsíčně vždy nejpozději do 10. Dne daného měsíce. Pro platbu je povinen použít přidělený variabilní symbol.“

Článek 5 -ruší se celý text článku a nahrazuje novým zněním takto:

„5. Shromáždění - jeho práva a povinnosti

- a) Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- b) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- c) Výbor SVJ svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
- d) Do působnosti shromáždění patří:
 - (a) změna stanov

- (b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- (c) volba a odvolávání členů volených orgánů
- (d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- (e) chválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- (f) rozhodování
- (g) členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- (h) o změně účelu užívání domu nebo bytu,
- (i) o změně podlahové plochy bytu,
- (j) o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
- (k) o změně podílu na společných částech,
- (l) o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
- (m) o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem,
- (n) udělování předchozího souhlasu
- (o) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
- (p) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
- (q) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- (r) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- (s) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- (t) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.“

Doplňuje se nový článek označený jako článek 5a s následujícím textem:

„5a. Kvóra pro hlasování vlastníků

- a) Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- b) 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, ledaže zákon vyžaduje vyšší počet hlasů.
- c) Ke změně stanov je třeba souhlas vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. „

Doplňuje se nový článek označený jako článek 5b s následujícím textem:

„5b. Změna prohlášení vlastníka

- a) Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Je-li jednotka zatížena, lze prohlášení změnit s předchozím souhlasem osoby oprávněné z věcného práva.
- b) Ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody.“

Článek 6 se ruší a nahrazuje novým zněním takto:

„6. Svolávání shromáždění a rozhodování mimo zasedání

- a) O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni výborem nejméně 15 dní před konáním schůze. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a program (jednací body) schůze. K pozvánce se připojují podklady k jednání, nebo informace o tom, kde se člen může s těmito podklady seznámit, nebo je obdržet.
- b) Doručovacím místem pro pozvánky je poštovní schránka příslušná k jednotce každého vlastníka v přízemí nemovitosti, ve vstupní hale každého domu a adresa e-mailové schránky vlastníka. Doručovacím místem pro právnické osoby je její registrované sídlo.
- c) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, Podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí patnáct dní. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- d) V naléhavých záležitostech domu může výbor SVJ vyvolat rozhodování mimo zasedání stejně jako v bodě c).“

Závěrečné ustanovení

Tento dodatek byl schválen na schůzi Shromáždění vlastníků dne 6. června 2013 a nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2014.