

Stanovy

společenství vlastníků jednotek domu Vinohradská 3216
se sídlem v Praze 10 - Strašnice, Vinohradská 3216/163, PSČ 100 00

Úplné znění

2014

Tyto stanovy upravují vznik a činnost společenství v souladu se zákonem č. 72/94 Sb., kterým se upravují spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům ve znění pozdějších předpisů,

Článek 1

Název, sídlo, IČ a zápis společenství

Název společenství: Společenství vlastníků jednotek domu Vinohradská 3216 (dále jen „Společenství“)
Sídlo společenství: Vinohradská 3216/163, Praha 10 -Strašnice, PSČ 100 00
Identifikační číslo: 2646 1099
Zápis: Společenství je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka číslo 44739

Článek 2

Členská základna společenství

Členy společenství jsou všichni vlastníci bytů a nebytových prostor a k nim náležejících spoluvlastnických podílů na společných částech dvou domů zapsaných v katastru nemovitosti (dále jen "nemovitost") č. p. 3216, orientační č. 163 a 165 v Praze 10 -Strašnice, č. parcely 1292/36, list vlastnictví č. 3686.

Členství vlastníků ve společenství je ze zákona povinné.

- a) Členy společenství se stanou automaticky všechny fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotky v domech a to dnem, kdy byl povolen vklad do katastru nemovitosti, nebo jiná listina osvědčující vlastnické vztahy k jednotce.
- b) Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jsou společnými členy společenství.
- c) Členství ve společenství u každé jednotky vzniká a zaniká současně s převodem, nebo přechodem vlastnictví jednotky.

Článek 2a

Působnost společenství

1. Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu"), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, který slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné, majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným v předchozí větě.
2. Společenství je oprávněno činit právní úkony, především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti podle tohoto zákona
 - k zajištění dodávky energií a služeb spojených s užíváním objektu i užíváním jednotek,
 - k pojištění objektu,
 - k nájmu v případech nájmu společných částí objektu a k nájmu jednotek ve vlastnictví SVJ jako právnické osoby.
3. Společenství je oprávněno rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu.
4. Společenství je oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle tohoto zákona.
5. Společenství vlastníků jednotek účtuje v soustavě podvojného účetnictví.

Článek 3

Odst. A - Předmět činnosti

Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy (dále jen "správa") společných částí domů a zabezpečování dalších činností, kterými se rozumí zejména:

- c) řádná správa a údržba společných částí domu a pozemku,
- d) 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.
- e) zajišťování údržby, oprav a příp. rekonstrukcí společných částí domu,
- f) zajišťování administrativní a technické činnosti spojené se správou domu a pozemku a vedení a udržování aktuální technické a provozní dokumentace domu,
- g) 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 č.1 těchto stanov
- h) zajišťování protipožárního zabezpečení domů a jeho revizí a oprav,
- i) zajišťování oprav a revizí rozvodu el. energie, rozvodů vody, odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé vody, provozu ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, společných TV antén, hromosvodů a ostatních technických zařízení v domě sloužících společenství k řádnému provozu nemovitosti,
- j) zajišťování rekonstrukcí a oprav společných částí domu v rozsahu vymezeném v usnesení vlastníků jednotek,

- k) vedení účetnictví dle platných předpisů a vedení analytických účtů o přijatých zálohách dle bodu e) a o skutečně vynaložených nákladech dle jednotlivých druhů. Výroční vyčíslení nedoplatků a přeplatků u jednotlivých vlastníků nejpozději do konce dubna následujícího roku a jejich následné vyrovnání,
- l) stanovení a vybírání měsíčních plateb vlastníků do střednědobých a dlouhodobých záloh společenství a plateb na náklady spojené se správou nemovitostí a na vlastní náklady provozu společenství, jako právnické osoby.
- m) neplní-li vlastníci 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

Odst. B - Převod pravomocí

Společenství může smluvně převést některé z činností uvedených v odstavci A na specializovanou servisní organizaci, s kterou bude na správu domů spolupracovat a její činnost ve vztahu k nemovitosti kontrolovat.

Takto nelze převést ty z činností, pro jejichž výkon je příslušné výhradně společenství.

Článek 4

Orgány společenství

Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění")
- b) výbor společenství (dále jen "výbor").

Článek 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:
 - 1. změna stanov
 - 2. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - 3. volba a odvolávání členů volených orgánů
 - 4. 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,
 - 5. chválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - 6. rozhodování o:
 - a) členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - b) o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - c) o změně podlahové plochy bytu,
 - d) o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - e) o změně podílu na společných částech,
 - f) o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - g) o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
- 7. udělování předchozího souhlasu k:
 - a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - b) 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,
 - c) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - d) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- 8. 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,
- 9. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Článek 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.

Článek 5b

Změna prohlášení vlastníka

- d) Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Je-li jednotka zatížena, lze prohlášení změnit s předchozím souhlasem osoby oprávněné z věcného práva.
- e) 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

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, příp. 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)

Článek 7

Výbor

- a) Výbor je výkonným orgánem společenství. Má šest členů.
- b) Výbor samostatně rozhoduje o věcech obsažených v předmětu činnosti společenství, pokud specifická rozhodnutí nejsou vyhrazena shromáždění. Výbor plní usnesení přijatá na shromáždění a odpovídá shromáždění za svoji činnost.
- c) Funkční období výboru činí pět let.
- d) Za výbor navenek jedná jeho předseda, kterého výbor zvolí z řad členů výboru. Za výbor navenek může jednat i jiný člen výboru na základě písemného pověření výboru. Výbor může zvolit ze svých řad i místopředsedu.
- e) Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou a jedním dalším členem výboru. Za písemný právní úkon se považuje i schválení účetních dokladů společenství k zaknihování.
- f) členům výboru je poskytována odměna za výkon funkce a poskytují se jim náhrady přímých nákladů spojených s výkonem funkce. Předpokládanou výši odměn a nákladů spojených s výkonem funkcí předkládá výbor shromáždění společenství ke schválení ve výroční zprávě.
- g) člen výboru může být během funkčního období shromážděním odvolán pro nečinnost, nebo pro porušení povinností. Člen výboru může během funkčního období odstoupit písemným sdělením výboru.
- h) nové volby člena výboru se konají jen v případě, že počet členů výboru klesne pod tři. V takovém případě svolá výbor shromáždění do 60 dnů po dni, kdy počet členů výboru klesl pod 3 členy.
- i) Výbor se schází dle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor zejména:
 - jedná ve věcech správy domů, které nejsou v pravomoci shromáždění
 - svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání
 - předkládá shromáždění ke schválení návrh výše záloh na dodávky energií a služeb a sděluje vlastníkům jednotek částky měsíčních záloh a den jejich splatnosti
 - odpovídá za vedení účetnictví a sestavení výročních uzávěrek
 - odpovídá za vedení písemností, vedení evidence členů, zápisů ze shromáždění a jejich archivaci
 - sjednává smlouvy o provedení prací, dodávce služeb a energií, pronájmu společných prostor ve prospěch společenství a kontroluje plnění podmínek sjednaných dohod

- činí opatření k zajištění úhrad od neplatičů z rad členů společenství, ať jde o placení záloh nebo vyúčtování
- j) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby než budou vynuceny dlužné platby od neplatičů, složili zálohy na úhradu takto chybějících prostředků, v případě, že by mohlo dojít k platební neschopnosti společenství, zasahuje-li vlastník jednotky do práv ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že jejich zájmy závažně poškozuje, nebo znemožňuje výkon jejich práva, nelze-li stav vyřešit smírnou cestou, obrátí se výbor jménem společenství na příslušné správní orgány
- 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
- l) z jednání výboru se pořizuje zápis, který obsahuje datum a místo konání, prezentaci členů, přijatá usnesení a výsledky hlasování.
- m) člen výboru odpovídá za škodu, kterou společenství, nebo jednotlivým členům způsobí porušením svých povinností, nebo překročením svých pravomocí.
- n) výbor omezuje svoji činnost jen na body vymezené předmětem činnosti společenství.
- o) výbor není oprávněn:
- vystavovat záruky v jakékoliv formě za závazky třetích osob
 - zřizovat zástavní právo na vlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek bez jejich výslovného písemného souhlasu
 - pořizovat nové investice z jiných prostředků než ze střednědobých záloh a mimo plán investic schválený shromážděním, jestliže její hodnota jednotlivě přesáhne 40.000 Kč, s tím že však celkově ročně nepřesáhne částku 70 000,- Kč.(Naléhavé odstranění závad a havárie nejsou považovány za investice.)
 - investovat finanční prostředky společenství z bankovního konta či z pokladny společenství do nákupů cenných papírů či jiných forem spekulativních investic
 - vstupovat do závazkových vztahů s třetími osobami v záležitostech, které nejsou předmětem činnosti společenství.

Článek 8

Vznik členství a evidence členů společenství:

- a) Členy společenství se stanou automaticky všechny fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotky v domech a to dnem, kdy byl povolen vklad do katastru nemovitostí, nebo jiná listina osvědčující vlastnické vztahy k jednotce.
- b) Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jsou společnými členy společenství.

Článek 9

Práva a povinnosti členů společenství

- 1) Člen společenství má právo:
- a) volit a být volen do orgánů společenství
 - b) podílet se na jednání shromáždění společenství
 - c) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství
 - d) obdržet roční vyúčtování záloh na dodávky energií, služeb a prací a jejich finanční vyrovnání v případě přeplatků
 - e) nahlížet do podkladů výročních účetních uzávěrek, aktiva pasiva výkazu zisků a ztrát, jakož i jiných účetních dokladů, které si vyhradí a na svůj náklad žádat o pořízení kopií a žádat o vysvětlení k jednotlivým položkám
- 2) Člen společenství je povinen zejména:
- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
 - b) Řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství i pokynů servisní organizace.
 - c) upozorňovat výbor, příp. servisní organizaci, na závady vzniklé ve společných částech domu, jakož i na jednání osob, které společné části domu poškozuji,
 - 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.
 - e) umožnit vstup do jednotky osobám pověřeným technickou kontrolou společných zařízení a osobám provádějícím opravy společných instalací,
 - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách, nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky, nebo ti, kteří s ním, nebo s jeho souhlasem jednotku užívají,
 - g) zdržet se jednání, jimiž by zasahoval do práv ostatních členů společenství,
 - h) umožnit odečet naměřených hodnot na měřidlech a vody v jednotce a umožnit výměnu měřidel, pokud to bude nutné z technických důvodů,
 - i) oznámit bez prodlení výboru společenství změnu ve vlastnictví jednotky,

- j) informovat bez prodlení správce objektu o počtu osob užívajících jednotku jakož i o změnách tohoto počtu v souladu s platnými předpisy. Přitom platí, že bytová jednotka je užívána minimálně jednou osobou. (přijato na shromáždění vlastníků 17. 6. 2012)

Vlastník, v případě pronájmu jednotky odpovídá za chování nájemníka vůči společenství a za to, že nájemník a osoby s ním jednotku užívající budou dodržovat všechny principy a povinnosti z těchto stanov vyplývajících.

Článek 10

Zánik členství ve společenství

Členství ve společenství zaniká:

- a) úmrtím člena společenství
- b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky
- c) zánikem člena společenství -právnícké osoby
- d) zánikem jednotky, jejímž byl člen společenství vlastníkem

Článek 11

Hospodaření společenství

- 1) Výbor společenství spravuje svěřené prostředky vybrané od členů a ostatní výnosy z případného pronájmu společných prostor či výnosů jiného charakteru.
- 2) Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/91 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
- 3) Společenství vytváří v přiměřené výši následující zálohy: dlouhodobé zálohy „fond oprav“, střednědobé zálohy „rezervní fond“. K naplnění těchto „fondů“ je výbor oprávněn využívat především příjmů z pronájmu společných částí budovy.
- 4) Společenství hospodáří na neziskovém principu. Od členů vybírá jen takové zálohy a fixní příspěvky, které odpovídají vynaloženým nebo předpokládaným nákladům a vytváří dostatečné střednědobé a dlouhodobé zálohy.

Článek 12

Zánik společenství a závěrečná ustanovení

Společenství zanikne po vypořádání pohledávek a závazků v případě zničení, nebo odstranění domů a v případech uvedených v §5 odst 6 a 7 zákona 103/2000Sb. Vztahy uvnitř společenství a vnější vztahy, které tyto stanovy neřeší, se řídí platným českým právním řádem.

Tyto stanovy byly schváleny první členskou schůzí shromáždění vlastníků jednotek, která se konala dne 8 března 2001 a upraveny dodatkem číslo 1/2002, který byl schválen řádným výročním shromážděním, konaným dne 14. května 2002.

Za výbor společenství: