

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek Pod Slovany 12/1888

Čl. 1

Obecná ustanovení

Stanovy společenství vlastníků jednotek Pod Slovany 12/1888 (dále jen „stanovy“) jsou základním dokumentem společenství.

Čl. 2

Název, sídlo a právní postavení

- 1) Název společenství zní : Společenství vlastníků jednotek Pod Slovany 12/1888
- 2) Sídlo společenství : Praha 2, Pod Slovany 12/1888
- 3) Právní postavení: Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (Zákon o vlastnictví bytu) ve znění zákona 273/1994 Sb., nálezů Ústavního soudu č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb. a zákona č. 103/2000 Sb. (dále jen „zákon“).
- 4) Společenství se zapisuje do obchodního rejstříku.

Čl. 3

Předmět činnosti

- 1) Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu vymezených způsobem stanoveným v zákoně (dále jen „správa domu“) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.
- 2) 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 oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby.
 - c) Zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy.
 - d) Zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, rozvodů televizního signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodu a dalších technických zařízení v domě.
 - e) Plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu.

- f) Zajišťování administrativní a operativně-technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu.
 - g) Vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány.
 - h) Zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků vybírány.
 - i) Vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu.
 - j) Vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku.
 - k) Zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky.
 - l) Vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období.
- 3) Na základě pověření všech vlastníků jednotek zajišťuje společenství pojištění všech jednotek a k nim příslušejících podílů na společných částech domu s odpovědností za dodržení předepsaných termínů jednotlivých plateb pojistného za ty vlastníky jednotek, kteří společenství včas poskytnou peněžní prostředky k úhradě pojistného.
- 4) Na základě pověření vlastníků jednotek zajišťuje společenství:
- a) Plnění poskytovaná s užíváním bytu a nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen „služby“) s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (například dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů).
 - b) Dodávky elektrické energie a vody a odvádění odpadních vod pro společné části domu.
 - c) Dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky.
 - d) Další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zvláštních právních předpisů.
 - e) Vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek.
 - f) Vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby.
 - g) Vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek.
- 5) Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu a to se souhlasem vlastníka jednotky. Vlastníci jednotek ručí až do výše ceny jednotky za závazky vyplývající z této smlouvy.

Čl. 4 Orgány společenství

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) Shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen „shromáždění“)
 - b) Výbor společenství (dále jen „výbor“), který má 3 členy.
- 2) Výbor volí a odvolává shromáždění. Členem výboru může být pouze vlastník jednotky v domě.
- 3) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování a to zejména pokud jde o volbu členů výboru. Tajnou volbu může navrhnout výbor, pokud nejde o jejich první volbu.
- 4) Funkční období členů výboru činí 2 roky a počíná dnem jejich zvolení. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí její zasedání do zvolení předsedy.
- 5) Členem výboru může být pouze osoba starší 18 let.
- 6) Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho orgánu.
- 7) Členům výboru může být poskytnuta odměna za výkon funkce, její výši schvaluje shromáždění.
- 8) O průběhu schůze shromáždění, na které jsou voleny orgány společenství a schvalovány nebo měněny stanovy společenství, musí být pořízen notářský zápis, k němuž se přiřkládají schválené stanovy společenství.
- 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 neomluvitelně nečinný po dobu 6 měsíců.
- 11) Člen výboru může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru písemně orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal výbor na vědomí. Pokud výbor nevezme odstoupení na vědomí do 30 dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstupujícímu členovi jeho funkce 30.-tým dnem po doručení oznámení odstoupení z funkce.
- 12) Za člena výboru, který odstoupil nebo byl odvolán provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů po zániku jeho funkce.
- 13) Shromáždění může rozhodnout o zřízení kontrolní komise. Pro její zřízení a volbu či odvolání členů platí bod 2-7 a 9-12.

Čl. 5 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.
- 2) Do výlučné pravomoci shromáždění patří rozhodování:
 - a) O věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona.
 - b) O schválení nebo změně stanov.
 - c) O uzavření o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků jednotek.
 - d) O změně účelu užívání stavby, o změně stavby jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu.
 - e) Rozhodování o výši příspěvku od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány.
 - f) Stanovení výše odměny členů výboru.
- 3) Shromáždění svolává nejméně 1x v kalendářním roce výbor. Shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 1/4 hlasů. Neplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají alespoň 1/4 hlasů. Jimi zvolený člen řídí potom schůzi tohoto shromáždění.
- 4) O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. 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.
- 5) Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.
- 6) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků, není-li dále stanoveno jinak.
- 7) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají 1 hlas. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ni rozhodl (§ 11, odstavec 3 zákona).
- 8) Přijetí usnesení shromáždění o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle bodu 2 písm. a), o schválení nebo změně stanov podle bodu 2 písm. b) a o tom, zda budou uzavřeny smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků příslušných jednotek podle bodu 2 písm. c) je zapotřebí nejméně 3/4 většiny hlasů všech vlastníků.

- 9) Za důležitou záležitost se považují zejména úvěrová zatížení společenství, rozhodování o výši příspěvků od vlastníků jednotek nebo investičních nákladech.
- 10) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu, je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.
- 11) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) Datum a místo konání shromáždění.
 - b) Přijatá usnesení.
 - c) Výsledky hlasování.
 - d) Námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
 - e) Označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena.
- 12) Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

Čl. 6

Výbor

- 1) Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství.
- 2) Výbor musí být alespoň tříčlenný. Výbor zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
- 3) Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.
- 4) K platnosti zvolení členů výboru je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.
- 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 svolává jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru.
- 6) Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit i místopředseda.
- 7) Výbor zejména:
 - a) Jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo.
 - b) Svolává shromáždění, připravuje podklady pro jejich jednání a řídí a organizuje jednání.

- c) Rozhoduje o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a o způsobu rozúčtování úhrad za služby stanovené zvláštním právním předpisem, například o úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
 - d) Odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení.
 - e) Odpovídá za vedení písemností (vedení evidence členství), zápisu ze shromáždění, usnesení apod.
 - f) Sjednává dohody o provedení prací, o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky služeb.
 - g) Činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popř. domu jako celku a záloh na služby.
 - h) 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.
- 8) Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- a) Datum a místo konání.
 - b) Přijaté usnesení.
 - c) Výsledky hlasování členů výboru.
 - d) Námitky členů výborů proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 9) 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 zproští též tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

Čl. 7

Vznik členství, evidence členů společenství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí jednotky.
- 2) Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo převodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství.
- 3) Jména členů společenství při jeho vzniku jsou uvedena v příloze těchto stanov. Seznam členů je veden a aktualizován v knize členů společenství.

Čl. 8

Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Člen společenství má právo zejména:
 - a) Účastnit se veškeré činnosti společenství.

- 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.
- e) Obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a zálohu na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství.
- f) Nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.

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 domu domovním řádem, právními předpisy a rozhodnutími orgánů společenství.
- c) Neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování včetně provádění 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 jednotek jinak.
- e) Hradit stanovené zálohy a úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování.
- 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) Odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo nájemci či podnájemníci a příslušníci jejich domácností.
- h) Zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv.
- i) Umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot.
- j) Oznamovat bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovvi nabytí vlastnictví jednotky nebo jinou změnu vlastnictví.
- k) Oznamovat výboru nebo pověřenému vlastníkovvi změny počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 30 dnů ode dne kdy ke změně došlo.

- 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 spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.

Čl. 9

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) V dalších případech, u kterých to stanoví příslušný právní předpis.
- 2) Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku smrti nebo zániku jednotek zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky.

Čl. 10

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

- 1) Příspěvky a zálohy podle článku 8, bodu 2, písmeno d) a e) platí členové společenství měsíčně v částkách a termínech stanovených společenstvím a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.
- 2) O vyúčtování záloh podle článku 8, bodu 2, písmena d) rozhoduje shromáždění jednou ročně.
- 3) Nevyčerpaný zůstatek na zálohách za správu domu, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
- 4) Zálohy na úhrady za služby podle článku 8, bodu 2, písmeno e) je výbor povinen jednou ročně rozúčtovat, a to nejpozději do 90 dnů po skončení zúčtovacího období stanoveného zvláštním právním předpisem. Vzájemné vyúčtování přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh.

Čl. 11

Hospodaření společenství

- 1) Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby.
- 2) Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů společenství zajišťováním činnosti podle bodu 1 pověřit jinou osobu (správce).
- 3) Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů.
- 4) Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní uzávěrky na základě rozhodnutí společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.

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

Čl. 12 Zánik společenství

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

Čl. 13 Závěrečná ustanovení

Tyto stanovy byly schváleny a přijaty na ustavující schůzi shromáždění vlastníků jednotek dne 19.12.2002.

Účinnosti tyto stanovy nabývají dnem 1.1.2003.

Za správnost:

Mgr. František Šejnost
Pod Slovany 12
128 00 Praha 2

Ověřuji tímto, že tento stejnopis notářského zápisu se doslovně shoduje s prvopisem notářského zápisu, uloženým v mé sbírce notářských zápisů pod spisovou značkou NZ 173/2002, včetně příloh číslo 1-7, je určen Společenství vlastníků jednotek Pod Slovany 12/1888 a byl vyhotoven dne devatenáctého prosince roku dva tisíce dva (19. 12. 2002).

V Neratovicích dne devatenáctého prosince roku dva tisíce dva (19. 12. 2002).



Jaroslav Homolka
notář

