

**Stanovy společenství vlastníků jednotek
Kettnerova 2054-2057**

**ČÁST PRVNÍ
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek Kettnerova 2054-2057 (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., nálezů Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., 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 č. 171/2005 Sb. a zákona č. 179/2005 Sb.

(2) Společenství je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemků. Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

(3) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů (jednotek) v bytovém domě č. p. 2054, 2055, 2056 a 2057, obec Praha, část obce Stodůlky, katastrální území Stodůlky. Bytový dům stojí na pozemcích parc. č. 2131/26, 2131/27, 2131/28 a 2131/29 v katastrálním území Stodůlky, kterých je bytový dům součástí. Nemovitosti jsou zapsány na LV. č. 13405 pro katastrální území Stodůlky u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen "jednotka") a spoluvlastníci těchto jednotek dle platných právních předpisů.

(4) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Čl. II

Název a sídlo společenství

(1) Název společenství: Společenství vlastníků jednotek Kettnerova 2054-2057

(2) Sídlo společenství: Praha 5 - Stodůlky, Kettnerova 2056/12, 155 00

ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ
Čl. III

Správa, údržba domu a další činnosti

(1) Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí bytového domu Kettnerova č. p. 2054, 2055, 2056 a 2057 stojícího na pozemcích parc. č. 2131/26, 2131/27, 2131/28 a 2131/29 v katastrálním území Stodůlky vymezených způsobem stanoveným v zákoně (dále jen „správa domu“) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domů a pozemků. Správa domů a pozemků zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky, a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o domy a pozemky jako funkční celky a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domů zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domů, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domech nebo na pozemcích sloužících všem spoluvlastníkům domů. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

Správou a údržbou domů a pozemků se rozumí zejména zajišťování:

- a) provozu domů a pozemků včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domů byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domech,
- b) údržby a oprav společných částí domů a pozemků včetně havarijních situací a jejich prevence
- c) protipožárního zabezpečení domů, včetně hromosvodů a jejich revize a opravy
- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- e) revizí a oprav výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domů,
- f) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
- g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domů,
- h) zajišťování rekonstrukcí a modernizací společných částí domů,
- i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu

(2) V rámci předmětu své činnosti může společenství uzavírat smlouvy, především o

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,

Stanovy SVJ Kettnerova 2054 - 2057

b) pojištění domů,

c) nájmu společných částí domu.

(3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů a odběratelů.

(4) Při plnění úkolů podle platných právních předpisů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domů a pozemků:

a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domů a pozemků (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemků"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV., o nichž rozhodne shromáždění,

b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,

c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domům a pozemkům a k činnosti společenství,

d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného hospodáře a podle pokynů schválených vlastníky jednotek

e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,

f) vedení seznamu členů společenství.

(5) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,

b) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství dle stanov a rozhodnutí shromáždění, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,

c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

(6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domů, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

(7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu platných právních předpisů společenství dále zajišťuje zejména

a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,

b) řádné hospodaření se svým či svěřeným majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,

c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Stanovy SVJ Kettnerova 2054 - 2057

(8) Společenství může nabývat věci, práva a jiné majetkové hodnoty a nakládat s nimi pouze pro účely správy domů a pozemků.

(9) Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce (bytu), včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemků k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domů a pozemků, a to pouze s předchozím písemným souhlasem vlastníka jednotky.

Čl. IV

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 pozemků a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Fyzická osoba musí být bezúhonná a fyzická i právnická osoba musí též splňovat požadavky pro živnostenské podnikání stanovené v § 6 a 7 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (dále jen živnostenský zákon) a nesmí být u ní dána překážka provozování živnosti ve smyslu ustanovení § 8 živnostenského zákona. V případě právnické osoby musí bezúhonnost splňovat statutární orgán právnické osoby.

(2) Smlouva se správcem obsahuje

a) vymezení činností, které bude správce vykonávat, zejména vedení účetnictví, sestavení účetní uzávěrky, přehled revizních zpráv, v případě vzniku daňové povinnosti vyhotovení daňového přiznání apod.

b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domů a pozemků 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 všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,

f) výši sjednané odměny za správu

g) ustanovení o možnosti ukončení smlouvy

h) další náležitosti stanovené shromážděním.

ch) závazek správce zřídit si a po celou dobu trvání smluvního vztahu udržovat pojištění své odpovědnosti za škody způsobené činnostmi správce vlastníkům jednotek nebo třetím osobám.

Stanovy SVJ Kettnerova 2054 - 2057

- 3) Činnost správce je povinen průběžně kontrolovat jak výbor SVJ, tak kontrolní komise. Kontrolní komise je povinná provést kontrolu vždy, bude-li upozorněna kterýmkoliv vlastníkem na nedostatky v činnosti správce.
- (4) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
- (5) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z platných právních předpisů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ
ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. V

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

a) shromáždění (dále jen „shromáždění“)

b) výbor společenství (dále jen "výbor")

c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o jejich ustavení shromáždění.

(2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volenými orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba nebo právnická osoba, která je členem tohoto společenství a splňuje dále uvedené podmínky: fyzická osoba musí být plně svéprávná, bezúhonná, s platným pobytem na území ČR, musí písemně prohlásit, že si není vědoma toho, že by proti ní byla vedena exekuce nebo výkon rozhodnutí, právnická osoba musí mít sídlo firmy na území ČR, musí být bezúhonná, musí prohlásit, že jí není známo, že by proti ní byla vedena exekuce nebo výkon rozhodnutí. Podmínky uvedené pro fyzické osoby musí splňovat též zástupce právnické osoby, která je členem voleného orgánu. Členem voleného orgánu nemůže být fyzická nebo právnická osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, a to nejméně po dobu 3 let od skončení insolventního řízení.

3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

(4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství ho vykonává osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(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 před uplynutím funkčního období odstoupením člena z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství, a to za podmínek stanovených zákonem nebo těmito stanovami.

(6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

(7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním, zejména jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, např. je nečinný nejméně po dobu 3 měsíců.

(8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Funkce člena zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení o odstoupení z orgánu, jehož je členem, a to i když orgán odstoupení člena nevzal na vědomí.

(9) 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

Stanovy SVJ Kettnerova 2054 - 2057

místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2, 3 a 4 obdobně.

(10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

(11) 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.

Čl. VI

Shromáždění

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

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

(3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží zejména rozhodování o

a) změně stanov,

b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemkům na vlastnické právo k jednotkám

c) volbě a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,

d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domů, jakož i celkové výši příspěvků na správu domů pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,

e) schválení druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsob rozúčtování cen služeb na jednotky

f) rozhodování

- o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení

- o změně účelu užívání domu nebo bytu

- o změně podlahové plochy bytu

- o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek

- o změně podílu na společných částech

- o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky

- o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 300.000,- Kč včetně DPH v každém jednotlivém případě

- o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství

g) udělování předchozího souhlasu

Stanovy SVJ Kettnerova 2054 - 2057

- k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí v majetku společenství nebo k jinému nakládání s nimi

- k nabytí, zcizení, nebo zatížení movitých věcí v majetku společenství k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle platných právních předpisů, je-li pořizovací cena vyšší než částka určená shromážděním, jinak částka vyšší než 300 000,- Kč včetně DPH v každém jednotlivém případě

- k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,

- k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce sjednané podle čl. III, bod (9) těchto stanov, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil

h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemků, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti

i) rozhodování o dalších záležitostech, které jsou uvedeny v těchto stanovách nebo které si shromáždění k rozhodnutí samo vyhradí.

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci statutárního orgánu společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

(5) 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, nejméně však dvou, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

(6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou.

(7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domech na všech domovních vývěškách společenství.

(8) Písemná pozvánka musí být doručena členovi společenství vhozením do poštovní schránky nebo zasláním na adresu, kterou člen společenství uvedl, nebo zasláním na emailovou adresu, kterou člen společenství uvedl, a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění na domovní vývěsce a na webových stránkách společenství www.svjkettnerova.cz. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

(9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle těchto stanov, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

(10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. Každý člen společenství se může dát na shromáždění zastoupit třetí osobou na základě plné moci, podpis zmocnitele na plné

Stanovy SVJ Kettnerova 2054 - 2057

moci nemusí být úředně ověřen. Z obsahu plné moci musí být zřejmé, k jakému právnímu jednání je zmocněnec zmocnitelem zmocněn a zda se jedná o zmocnění pouze k jednotlivému právnímu jednání či na dobu neurčitou.

(11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, musí zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. To platí též v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.

(12) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o ní rozhodl. V rámci toho může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zanikne.

Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se, a to do 3 měsíců od vzniku práva, jinak právo zanikne.

(13) K přijetí usnesení o:

- a) změně stanov,
- b) změně prohlášení vlastníka,
- c) změně účelu užívání jednotky,
- d) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce sjednané podle Čl. III, bod (9) těchto stanov, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil
- e) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) vypořádání výsledku hospodaření,
- g) stavebních úpravách a opravách společných částí domů, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domů ani velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domů **je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek**

(14) K přijetí usnesení o:

- a) změně účelu užívání domu (společných částí),
- b) změně stavby (nejde-li o stavební úpravy či opravy dle odstavce 13 písm. g tohoto článku)

je zapotřebí souhlasu $\frac{3}{4}$ (slovy: tříčtvrtinové) většiny hlasů všech vlastníků jednotek

(15) Ke zvolení členů výboru je zapotřebí souhlasu **nadpoloviční většiny všech členů společenství.**

(16) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.

(17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny.

Stanovy SVJ Kettnerova 2054 - 2057

Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(18) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.

(19) Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Čl. VII

Výbor

(1) Výbor je výkonným orgánem společenství. 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 platných právních předpisů nebo 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. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být takové právní jednání podepsáno 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. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.

(5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.

(6) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.

(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) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

(9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména

a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemků a dalších činností společenství podle platných právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,

b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, jejichž finanční plnění ze strany společenství nepřekročí částku 300 000,- Kč včetně DPH za každé jednotlivé

Stanovy SVJ Kettnerova 2054 - 2057

plnění a za předpokladu, že na účtu SVJ budou volné finanční prostředky na plnění uzavírané smlouvy. Zakázka nesmí být rozdělena tak, aby byla složena z dílčích zakázek s částkou plnění pod 300 000,- Kč včetně DPH. U plnění vyšších než 300 000,- Kč včetně DPH je vyžadován souhlas a pověření shromážděním. Ve výjimečných případech může výbor poskytnout jednorázové plnění vyšší než 300 000,- Kč včetně DPH, pokud by hrozilo nebezpečí vzniku škody velkého rozsahu. Takové právní jednání výboru vyžaduje dodatečné schválení na nejbližším shromáždění.

c) odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a za předložení priznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemků a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemků,

e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,

g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemků a výši záloh na úhradu za služby, zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

h) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

i) vymáhá plnění povinností uložených členům společenství příslušným orgánem společenství podle platných právních předpisů a podle těchto stanov.

j) kontroluje činnost správce

k) rozhoduje o případném pronájmu společných částí domu

(10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména

a) v souladu s platnými právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,

b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,

c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,

d) plní povinnosti podle platných právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vedeného příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.

Čl. VIII

Kontrolní komise (revizor)

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

(2) Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.

(3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména

a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s platnými právními předpisy a těmito stanovami,

b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,

c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,

d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,

e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

f) kontroluje činnost správce

(4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise [Čl. V. odst. 1 písm. c)]. Ve společenství s počtem členů nižším než 10, může shromáždění rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

Čl. IX

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 jednání, 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 a odpovědnost za škody.

(4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru.

Čl. X.

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství (rozhodování per rollam)

- (1) Členové společenství, kromě případů uvedených v § 1210 odst. 1 OZ (*tj. není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, 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*) mohou přijímat rozhodnutí mimo shromáždění písemně i v jakýchkoliv jiných případech. V takovém případě výbor předloží návrh usnesení členům společenství společně s podklady potřebnými pro jeho posouzení nebo údaj o tom, kde jsou podklady zveřejňovány, a údaj o lhůtě, ve které se mají členové společenství vyjádřit.
- (2) 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. Nevyjádří-li se člen společenství ve stanovené lhůtě, platí, že nesouhlasí.
- (3) Statutární orgán společenství oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování do třiceti dnů ode dne uplynutí lhůty pro hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li tak statutární orgán bez zbytečného odkladu, nejdéle do 30 dnů, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníkům ten, kdo usnesení navrhl.
- (4) Usnesení se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemků jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas 100 % všech vlastníků jednotek.
- (5) Rozhodnutí členů společenství přijaté hlasováním per rollam má stejnou platnost jako usnesení přijaté shromážděním.
- (6) Účastní-li se vlastník, který hlasoval podle předchozích bodů, jednání shromáždění, k jeho písemnému hlasování se nepřihlíží.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

Vznik členství

(1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro které společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:

a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,

b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.

(2) Jednotka může být též ve spoluvlastnictví více osob nebo ve společném jmění manželů. Spoluvlastníci jsou povinni určit 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.

(3) Vlastníci jednotek hlasují na shromáždění vlastníků s váhou hlasu odpovídající jejich spoluvlastnickému podílu na společných částech domu.

(4) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství - fyzické osoby uvedeno vedle jména a příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu, váha hlasu při hlasování na shromáždění; u člena společenství - právnické osoby uvedeno vedle obchodní firmy, sídlo, identifikační číslo osoby a též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. XII.

Práva a povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách a má zejména právo:

a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svou jednotku, jakož i užívat společné části; nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,

b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených platnými právními předpisy a těmito stanovami,

c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, svojí případnou neúčast na shromáždění řádně a včas omluvit a zajistit za sebe zástupce na základě plné moci.

d) volit a být volen do orgánů společenství,

e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,

Stanovy SVJ Kettnerova 2054 - 2057

f) obdržet vyúčtování záloh na náklady spojené se správou domů a pozemků a na úhradu nákladů na jednotlivé služby a vrácení případných přeplatků,

g) 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 pozemků a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních platných právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost

a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s občanským zákoníkem a těmito stanovami,

b) hradit stanovené příspěvky na správu domů a pozemků na účet společenství vždy do každého posledního dne v měsíci na právě probíhající měsíc,

c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby na účet společenství vždy do každého posledního dne v měsíci na právě probíhající měsíc a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování ve lhůtě stanovené ve vyúčtování,

d) řídit se při užívání společných částí domů, pozemků a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství, prohlášením vlastníka a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil vlastník jednotky přístup do domu nebo jednotky,

e) 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 a v případech, kde to stanoví platný právní předpis, provádět úpravy jen se souhlasem vlastníků dotčených jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené s vlastníky dotčených jednotek v domě,

f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,

g) zdržet se všeho, co brání v údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemků, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li tyto práce prováděny uvnitř jednotky nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván výborem; povinnosti v tomto ustanovení platí i pro umístění, údržbu, kontrolu a odečty zařízení pro měření spotřeby vody a tepla,

h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy a seřízení technologických zařízení (STA, VZT, apod.) ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 5 dní předem,

i) oznámit bez zbytečného odkladu, nejdéle do 30 dnů výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle Čl. XI. odst. 4 Stanov a pro potřeby správy domu,

j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením (užíváním bytové jednotky), zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti,

Stanovy SVJ Kettnerova 2054 - 2057

domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemků závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V bytě by měl být jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a obvyklým hygienickým podmínkám.

k) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

l) pro případ havárie předat výboru platné číslo telefonu, faxu nebo emailové adresy apod. pro rychlé spojení se členem společenství. Předat výboru platnou kontaktní adresu, pokud člen společenství nemá trvalé bydliště v domě, který je ve správě společenství.

m) chránit majetek náležející ke společným částem domu před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou, dodržovat pravidla stanovená domovním řádem, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat jednotku včetně společných částí domu a zařízení domu. Za porušení povinností vlastníka se považuje též takové porušení povinnosti dle tohoto bodu, kterého se dopustí člen jeho domácnosti, návštěva, nájemce či jakákoliv jiná třetí osoba spojená s vlastníkem jednotky.

n) Zachovávat dobré mravy a náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními vlastníky jednotek.

(3) Vlastník jednotky, který je v prodlení s jakoukoliv svou splatnou platební povinností spojenou s vlastnictvím jednotky v domě, je povinen zaplatit společenství dohodnutý úrok z prodlení ve výši 12 % z dlužné částky ročně a veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu.

Každý vlastník bytové jednotky má právo na informaci o tom, jak ostatní vlastníci plní svou povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemků. Tato informace musí být sdělena způsobem, který je v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých údajů v platném znění.

Čl. XIII.

Zánik členství ve společenství

(1) Členství ve společenství zaniká

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
- c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
- e) dalším způsobem, pokud to stanoví platný právní předpis.

(2) Spoluvlastnictví jednotky zaniká a mění se na výlučné vlastnictví dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství nejpozději však do 15 dnů od data vzniku skutečnosti.

**ČÁST PÁTÁ
HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ**

Čl. XIV.

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemků, 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 pozemků a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle platných právních předpisů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
- (3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v v platných právních předpisech a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- (4) 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.
- (5) Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- (6) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XV.

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemků a úhrada za služby

- (1) Příspěvky na správu domu a pozemků, odměny statutárním orgánům, 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 apod.) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu v těchto stanovách nebo stanovených příslušným orgánem společenství na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
- (2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací 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 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Reklamace k vyúčtování je

Stanovy SVJ Kettnerova 2054 - 2057

vlastník oprávněn učinit do 30 dnů od obdržení vyúčtování, reklamace musí být vyřízena do 30 dnů od jejího obdržení.

(3) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha na fond oprav. Pravidla pro tvorbu a použití tohoto Fondu oprav schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do Fondu oprav stanoví statutární orgán a schvaluje shromáždění vlastníků jednotek.

(4) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemků předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení (roční) účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

Čl. XVI.

Závěrečná ustanovení

- 1) Právní vztahy těmito stanovami neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
- 2) Jakékoliv změny stanov lze provádět výlučně za podmínek uvedených v těchto stanovách.

V Praze dne 21. 11. 2016

.....
Musná P, Stoupek a Kolář

Za výbor SVJ

Společenství vlastníků jednotek Kettnerova 2054 - 2057

Praha 5 - Stodůlky, Kettnerova 2056/12, PSČ 155 00

IČO: 291 38 540

svj@svjkettnerova.cz