

Bod č. 8 - Změna Stanov SVJ Agora Flora

Aktuální Stanovy SVJ Agora Flora byly upraveny a schváleny Shromážděním SVJ dne 21.12.2016. V průběhu následujícího období docházelo průběžně k legislativním změnám a výbor SVJ tedy v návaznosti na ně předkládá návrh změny Stanov SVJ, který reaguje na tyto změny. Navržené úpravy jsou vyznačeny v příloženém dokumentu formou revizí spolu s komentářem.

Návrh usnesení

Výbor SVJ na základě výše uvedených skutečností navrhuje přijetí usnesení následujícího znění:

„Shromáždění SVJ Agora Flora schvaluje předložený návrh Stanov SVJ Agora Flora“

STANOVY

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK AGORA FLORA

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

ČL. I

Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajištění správy domu a pozemku; 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.
- (2) Společenství vlastníků je založeno za účelem správy domu č.p. 2526 v části obce Vinohrady, na pozemku parc. č. 3561/2, v katastrálním území Vinohrady, obec Praha.
- (3) Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty a nebytovými prostory nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), tento zákon také vymezuje pojmy byt a nebytový prostor. Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu uvedeného v odst. 2 tohoto článku stanov. Ustanovení těchto stanov týkající se bytu platí také pro nebytový prostor.
- (4) Společenství vlastníků vzniklo v souladu s § 9 odst. 3 zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, třetímu vlastníku.
- (5) Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.
- (6) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- (7) Společenství vlastníků jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
- (8) Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

Čl. II

Název a sídlo

- (1) Název zní: Společenství vlastníků jednotek Agora Flora.
- (2) Sídlem je: Chrudimská 2526, 130 00 Praha 3 – Vinohrady.

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. III

Obecné vymezení správy domu a pozemku

- (1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
- (2) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

Čl. IV

Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického

- (1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména:
 - a. provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání, včetně uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že je to k provedení uvedených činností nezbytné; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady.
 - b. revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, diesel agregátu a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu, včetně uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že je to k provedení uvedených činností nezbytné.
 - c. údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku.
 - d. 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.

Okomentoval(a): [AK DU1]: Do souladu s ust. § 1189 odst. 2 OZ.

Čl. V

Správa domu a pozemku z hlediska správních činností

(1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými se rozumí zejména:

- a. zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů,
- b. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a příspěvku do fondu oprav, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
- c. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,
- d. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků,
- e. činností spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- f. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

Čl. VI

Oprávnění sjednávat smlouvy

(1) Pro účely správy domu a pozemku je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména, nikoliv však výlučně:

- a. zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
- b. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
- c. pojištění domu,
- d. nájmu společných částí domu,
- e. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice a podobná vyhrazená technická zařízení.

(2) Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

Čl. VII

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) V souladu s usnesením shromáždění o určení osoby správce, může společenství vlastníků 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 činností, které bude správce vykonávat,
- b. cenu za služby poskytované správcem,
- c. určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- d. povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
- e. 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,
- f. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- g. povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov a vykonávat práva člena společenství vlastníků, za podmínek stanovených stanovami,
- h. další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 a 2 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Čl. VIII

Vznik členství

(1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.

(2) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

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

- a. dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků.
- b. dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků.

Čl. IX

Seznam členů společenství vlastníků a dalších osob

(1) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků (vlastníků jednotek) a osob, kterým vlastník jednotky přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou včetně osob, které budou mít v bytě domácnost (dále jen „seznam“). V seznamu musí být u každého záznamu uvedeno:

- a. jméno a příjmení.
- b. datum narození.
- c. adresa místa trvalého pobytu.
- d. doručovací adresa, na které evidovaná osoba přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu.
- e. u člena společenství vlastníků společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednoty, nebo jednotky ve společném jmění manželů.
- f. u člena společenství vlastníků váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.

(2) Požádá-li o to člen společenství, sdělí mu statutární orgán společenství jméno a bydliště kterékoli evidované osoby v seznamu podle tohoto článku stanov.

(3) Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem. Osoby, kterým vlastník jednotky přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou včetně osob, které budou mít v bytě domácnost, zapíše společenství vlastníků do seznamu neprodleně po oznámení ze strany vlastníka jednotky.

Čl. X

Členská práva a povinnosti

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

- a. účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami.

Okomentoval(a): [AK DU2]: Celý tento článek do souladu s § 1177 a § 1178 OZ.

odstranil: členů společenství vlastníků

odstranil: člena společenství vlastníků

odstranil: uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu

odstranil: vlastník jednotky

odstranil:

odstranil: Seznam členů společenství vlastníků poskytuje výbor na písemné vyžádání člena společenství vlastníků

odstranil: členů společenství vlastníků

- b. účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění.
- c. volit a být volen do orgánů společenství vlastníků.
- d. předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti.
- e. obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků a nedoplatků je nejpozději jeden měsíc od schválení vyúčtování záloh na služby shromážděním. Přeplatky z vyúčtování budou vráceny na základě písemné výzvy člena společenství k vrácení přeplatku.
- f. nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků 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.
- g. seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje.
- h. nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků.

(2) V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnout do listin uvedených v čl. X odst. 1 těchto stanov, požádá o to výbor společenství vlastníků. [Náklad na pořízení si výpisů, opisů a kopií z listin předložených k nahlédnutí nese člen společenství.](#)

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

- a. dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami.
- b. řídit se pravidly pro správu domu [a pozemku](#) a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.
- c. hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku.
- d. hradit příspěvky do fondu oprav.
- e. hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování.
- f. řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení.
- g. [spravovat svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; jde-li však o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy.](#)
- h. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají.

Okomentoval(a): [AK DU3]: Do souladu s § 1175 odst. 2 OZ.

odstranil: o platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání

i. předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno.

j. oznámí společenství vlastníků podnikání nebo jinou činnost v jednotce, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou.

(4) Člen společenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

(5) Vlastník jednotky je povinen se zdržet všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají do jednotky jiného vlastníka nebo do společných částí domu v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání jednotky jiného vlastníka nebo společných částí domu; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise do jednotky jiného vlastníka nebo do společných částí domu, bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod. V případě porušení uvedených povinností je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

(6) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

(7) Vlastník jednotky vždy předem oznámí společenství vlastníků stavební úpravu uvnitř své jednotky. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svoji jednotku, umožní členům výboru společenství vlastníků na základě předchozí výzvy společenství vlastníků ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to případně i přístupem do bytu.

(8) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř jednotky nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, elektrické energie, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot.

(9) Při poškození jednotky prováděním prací podle čl. X. odst. 8 stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

(10) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu společenství vlastníků své jméno, bydliště, jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. To platí i v případě změny těchto údajů.

(11) Na návrh společenství vlastníků může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu společenství vlastníků porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek. Podrobnosti stanoví právní předpis.

Okomentoval(a): [AK DU4]: Nová povinnost vlastníka dle § 1182 odst. 3 OZ.

odstranil: do jednotky přístup pro

Okomentoval(a): [AK DU5]: Do souladu s § 1182 odst. 1 a 2 OZ.

odstranil: pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků

Okomentoval(a): [AK DU6]: Nové znění do souladu s § 1177 OZ.

odstranil: Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, společenství vlastníků nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.

Okomentoval(a): [AK DU7]: Nadbytečné z důvodu nového znění § 1177 OZ.

odstranil: <#>(11) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného společenství vlastníků změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a doručovací adresu této osoby.

odstranil: <#>
(12) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků jméno a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce v domě.

Okomentoval(a): [AK DU9]: Nové pojetí § 1184 OZ. Podrobnosti stanoví zákon právě v ust. § 1184 odst. 2 a 3 OZ.

odstranil: <#>Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

Čl. XI

Spoluvlastnictví jednotky

- (1) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.
- (2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, mohou spoluvlastníci požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.

(3) Práva a povinnosti člena společenství vlastníků vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Čl. XII

Zánik členství ve společenství vlastníků

- (1) Členství ve společenství vlastníků zaniká:
 - a. převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky₂
 - b. úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby₂
 - c. zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví₂
 - d. zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků₂
 - e. dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy₂
- (2) Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství 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.

ČÁST ČTVRTÁ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. XIII

Společná ustanovení

- (1) Orgány společenství vlastníků jsou:
 - a. shromáždění₁

b. výbor.

(2) Orgán společenství vlastníků uvedený v odstavci 1 písm. b je volený orgán. Členem voleného orgánu společenství vlastníků nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel je členem voleného orgánu společenství vlastníků. Členství v jednom voleném orgánu společenství vlastníků je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství vlastníků.

Čl. XIV

Shromáždění

(1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. 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.

(2) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než 25 % všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolávají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.

(3) Shromáždění se k zasedání svolává výbor písemnou pozvánkou, která se vyvěsí v domě na nástěnce umístěné ve společných prostorách domu. Písemná pozvánka musí být vyvěšena ve lhůtě nejméně 15 kalendářních dnů před jeho konáním a musí k ní být přiloženy veškeré svolavateli dostupné podklady, významné pro rozhodování shromáždění, nebo, pokud distribuce podkladů není rozumně možná, musí obsahovat informaci o tom, kde se může člen společenství s takovými podklady seznámit (náklady na pořízení kopií listin a dokumentů nese vlastník jednotky). Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit.

(4) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Je-li zasedání svoláno podle odst. 2 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.

(5) Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se přípouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny. ledaže to vyžaduje právní předpis.

(6) Do působnosti shromáždění patří:

- a. změna stanov,
- b. volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn,
- c. schválení rozpočtu, účetní závěrky, zprávy o činnosti výboru, zprávy o činnosti správce, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování

Okomentoval(a): [AK DU10]: Zákon stanoví kvórum 25%.

Okomentoval(a): [AK DU11]: Pro jistotu, kdyby jakýkoli právní předpis ověření žádal.

Okomentoval(a): [AK DU12]: Upravena působnost shromáždění do souladu s novelou zák. č. 163/2020 Sb. Do působnosti shromáždění již nepatří rozhodování o změně prohlášení vlastníka.

odstranil: ¶
změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám

nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, schválení výše příspěvku do fondu oprav a schválení plánu oprav.

- d. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky.
- e. rozhodování o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení.
- f. udělování předchozího souhlasu k:
 - i. nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí SVJ nebo k jinému nakládání s nimi.
 - ii. uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru.
 - iii. uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil.
- g. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- h. rozhodování o námitce dle odst. 8 stanov.

(7) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.

(8) V případě, že na shromáždění nejméně 25% hlasů přítomných vlastníků jednotek podpoří námitku, že podklady které svolavatel předložil pro posouzení před rozhodnutím o kterémkoli z bodů jednání shromáždění nejsou dostatečné a nebo nebyla poskytnuta dostatečná lhůta k seznámení s jejich obsahem a shromáždění nerozhodne o jiném uspokojivém řešení této námítky, zasedání shromáždění se odročuje o nejméně 14 dní na den, který určí výbor s tím, že svolavatel je povinen nejpozději do týdne od odročení poskytnout vlastníkům jednotek doplněné podklady.

(9) Pokud shromáždění nejméně 25 % hlasů přítomných vlastníků jednotek podpoří námitku, že správce vykonává správu domu přes předchozí písemnou výtku výboru nedostatečně, vypoví výbor smlouvu o správě a navrhne shromáždění uzavření smlouvy s jiným správcem.

(10) Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. XIV odst. 2 věty druhé zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. Shromáždění se může nadpoloviční většinou všech hlasů členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Předseda zasedání po hlasování uvede, počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.

(11) Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jeho ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné, kdo zasedání svolal a jak, kdy se zasedání konalo, kdo zasedání zahájil, kdo mu předsedal a jaké případně další činovníky shromáždění zvolilo, plné znění přijatých usnesení a kdy byl zápis vyhotoven. Součástí zápisu jsou i námítky proti rozhodnutí shromáždění těch vlastníků, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel.

odstranit: – změně účelu užívání domu nebo bytu
– změně podlahové plochy bytu
– úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek
– změně podílu na společných částech
– změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky

Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být uschovány u předsedy výboru nebo správce. Každý člen společenství vlastníků může nahlížet do zápisů ze zasedání, toto právo lze vykonat v sídle společenství vlastníků.

(12) K přijetí usnesení shromáždění ve věcech uvedených v odst. 6 písm. (a) až (h) je zapotřebí souhlasu alespoň 75 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nestanoví-li zákon vyšší procento hlasů.

(13) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

(14) 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.

(15) Stanoví-li právní předpis ve věcech bytového spoluvlastnictví působnost vlastníkům jednotek (zejména v záležitostech rozhodování o změně prohlášení vlastníka, změně účelu užívání domu nebo bytu, změně podlahové plochy bytu, rozhodování o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, o změně podílu na společných částech či o změně v určení společné části sloužící k vylučnému užívání vlastníka jednotky), lze ji vykonat i jejich rozhodnutím přijatým na shromáždění.

(16) Připouští se konání náhradního shromáždění. Není-li shromáždění na svém zasedání způsobilé se usnášet, může výbor nebo ten, kdo zasedání shromáždění svolal, svolat novou pozvánkou ve lhůtě třiceti dnů od předchozího zasedání shromáždění náhradní shromáždění. Z pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní shromáždění. Náhradní shromáždění se musí konat nejpozději do šesti týdnů ode dne, na který bylo zasedání shromáždění předtím svoláno. Na náhradním shromáždění se může jednat jen o záležitostech zařazených na pořad předchozího zasedání shromáždění. Náhradní shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. Ostatní ustanovení o shromáždění platí pro náhradní shromáždění obdobně.

Čl. XV

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

(1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání.

(2) 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. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní.

(3) 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.

(4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

(5) Většina nebo kvalifikovaná většina vyžadovaná podle těchto stanov se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek.

odstranil: nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky,

Okomentoval(a): [AK DU14]: Do souladu s § 1209 odst. 1 OZ.

Okomentoval(a): [AK DU15]: Toto je odraz § 1221 odst. 2 OZ, který uznává platnost rozhodnutí o změně prohlášení vlastníka přijatých i na shromáždění SVJ, pokud dojde k hlasování tam (ačkoli by nemělo). Je to jakási „záchranná síť“ pro to, aby taková rozhodnutí nebyla neplatná.

Okomentoval(a): [AK DU16]: Možnost využít náhradní shromáždění jen tehdy, je-li tato možnost výslovně uvedena ve stanovách.

odstranil: , s výjimkou rozhodnutí o změně stanov

odstranil: Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Okomentoval(a): [AK DU18]: Nová právní úprava zpřesňuje počítání většiny (§ 1214 OZ).

Čl. XVI

Výbor

(1) Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Výbor je pětičlenný. Společenství vlastníků navenek zastupuje předseda výboru a v době jeho nepřítomnosti místopředseda. Jde-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) Funkční období členů výboru činí pět let a počíná zvolením do funkce. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně. Předsedu a místopředsedu volí z řad svých členů výbor a rovněž je z funkce odvolává.

(4) Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li členem výboru jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.

(5) Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem výboru, oznámila-li to předem společenství vlastníků, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem výboru, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena výboru z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.

(6) Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(7) Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny členů, rozhoduje většinou hlasů zúčastněných. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se pořídí zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohu zápisu tvoří listina přítomných. O náležitostech zápisu platí přiměřeně čl. XIV odst. 11 stanov. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchýlný názor. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen výboru oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí. Zápisy ze zasedání výboru jsou k dispozici členům společenství vlastníků k nahlédnutí.

(8) Má-li společenství vlastníků zaměstnance je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru.

(9) Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:

- a. zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle 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 pojištění domu.
- c. rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb.
- d. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů.
- e. připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, 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 pozemku.
- f. předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat.
- g. zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků.
- h. sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby.
- i. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků.
- j. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.
- k. projednává a navrhuje shromáždění ke schválení změny osoby správce.
- l. rozhoduje o záležitostech, jejichž řešení požadují vlastníci jednotek, nejde-li o věci patřící do výlučné působnosti shromáždění.

(10) Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:

- a. v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků 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. za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků.
- d. plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.

Okomentoval(a): [AK DU19]: Pravomoc vybrat správce podle zákona nemůže být svěřena výboru. O osobě správce musí podle zákona rozhodovat shromáždění. Výbor jej pouze navrhne a následně s ním uzavře smlouvu.

odstranil: nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se správcem

- e. v případě změny prohlášení dle § 1169 o. z., zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem a do sbírky listin vedené příslušným rejstříkovým soudem.

(11) V působnosti výboru je dále rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, dále o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci.

(12) Členství ve výboru končí:

- a. uplynutím funkčního období,
- b. odvoláním z funkce,
- c. odstoupením z funkce,
- d. ztrátou způsobilosti být členem výboru,
- e. případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.

(13) Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.

(14) Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění. Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu, než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství vlastníků a nemá-li společenství vlastníků jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 o. z. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.

(15) Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením svých povinností při výkonu jeho funkce. 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, byl-li jeho nesouhlas zaprotokolován v zápise z jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

(16) Vlastník jednotky je oprávněn kdykoli písemně zaslat výboru podnět nebo stížnost nebo požádat o informace týkající se společných částí domu. Výbor je povinen se všemi podněty a stížnostmi a žádostmi o podání informací zabývat a nejpozději do 30 dnů od obdržení podnětu nebo stížnosti písemně vlastníkově odpovědět a svou odpověď zdůvodnit nebo podat informace týkající se společných částí domu. K řešení podnětů a stížností dle tohoto odstavce je výbor oprávněn vyžádat si od vlastníka jednotky, který podnět nebo stížnost podal, poskytnutí nezbytných informací, rovněž je oprávněn vyžadovat osobní účast těch vlastníků jednotek, jichž se podnět nebo stížnost týká.

Okomentoval(a): [AK DU20]: Doplnění správného ustanovení zákona.

odstranil: 1166

Okomentoval(a): [AK DU21]: Doplněno do souladu s § 1220 odst. 2 OZ.

Okomentoval(a): [AK DU22]: Doporučujeme umožnit kooptace, pakliže jde o doplnění členů výboru, jichž je méně než polovina. Jde o snazší způsob překlenutí krize v SVJ, než je jmenování opatrovníka. Právo jmenovat opatrovníka soudem však samozřejmě zůstává.

ČÁST PÁTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XVII

(1) Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena v čl. III až VII těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů společenství vlastníků.

ČÁST ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK, PŘÍSPĚVKY DO FONDŮ OPRAV A PRAVIDLA ROZÚČTOVÁNÍ

Čl. XVIII

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

(1) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:

- a. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle čl. XIX stanov,
- b. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. XIX stanov,
- c. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XIX stanov, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty; [výše pokuty je stanovena na 5,- Kč za každý započatý den prodlení](#),
- d. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,
- e. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
- f. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
- g. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.

(2) Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy:

- a. nájemné z pronájmu společných částí domu,
- b. úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování.

c. příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

- (3) Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.
- (4) Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 31. ledna daného roku, pro který se rozpočet schvaluje.
- (5) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.
- (6) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

Čl. XIX

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku, na úhradu cen služeb a do fondu oprav a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

- (1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku, na úhradu cen služeb a dále do fondu oprav ve výši a lhůtě určené shromážděním.
- (2) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění.
- (3) O výši příspěvku do fondu oprav, který je určen na úpravy a opravy domu a pozemku rozhoduje shromáždění. Příspěvek do fondu oprav platí spoluvlastníci podle podílu na společných částech (tj. podle podlahové plochy jednotek).
- (4) V souladu s čl. X odst. 1 písm. e) má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků a nedoplatků je nejpozději do jednoho měsíce od schválení vyúčtování záloh na služby shromážděním. Vyúčtování zašle členu společenství statutární orgán nebo správce, a to primárně elektronickou poštou (e-mailem), na e-mailovou adresu, kterou vlastník jednotky společenství oznámí.
- (5) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a pozemku, záloh na úhradu cen služeb a příspěvků do fondu oprav ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovvi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související s plněními podle věty první přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

odstranil: je určen

Okomentoval(a): [AK DU23]: Zákonné vyjádření pravidla „placení podle metrů čtverečních“.

Okomentoval(a): [AK DU24]: Možnost zasílat vyúčtování elektronicky, pakliže člen SVJ oznámí e-mailové spojení.

odstranil: e správu domu a pozemku

Okomentoval(a): [AK DU25]: Vhodnější vyjádření zahrnující případné dluhy ze všech plateb vlastníka i s ohledem na § 1186 OZ.

ČÁST **SEDMÁ**

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- (1) Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 21.12.2016 a byly změněny rozhodnutím na zasedání shromáždění dne 23. 4. 2024.
- (2) Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle obecně závazných právních předpisů.

Okomentoval(a): [AK DU26]: Opraveno.

odstranil: OSMÁ