S ČJ Ruská
1238, 12 3, 1237 Praha 10
Ruská 1239/174, Praha 10
IČ: 72020750
spolecen.tvruska@seznam.cz

Stanovy Společenství vlastníků Ruská 1239, 1238, 1237, Praha 10

I.
Název

Název společenství vlastníků je **Společenství vlastníků Ruská 1239, 1238, 1237, Praha 10**

II.
Sídlo a IČO

Sídlem společenství vlastníků je **Praha 10 - Vršovice, Ruská 1239/174, PSČ 100 00**
Identifikační číslo společenství vlastníků je **720 20 750**

III.
Účel společenství

Společenství vlastníků Ruská 1239, 1238, 1237, Praha 10 (dále jen „společenství") je právnická osoba vzniklá za účelem zajišťování správy, provozu, oprav nemovité věci a dalších činností souvisejících s provozem společných částí nemovité věci. Nemovitou věcí jsou pozemky parc.č. 1621/4, 1621/5 a 1621/6 (dále jen společně jako „pozemek"), a stavba č. p. 1237, 1238 a 1239 (dále též jen jako „dům"), vše vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, k.ú. Vršovice. Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

IV.
Předmět činnosti společenství

Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí nemovité věci, vymezených způsobem stanoveným v zákoně, (dále jen „správa domu") a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu. Správa domu je dále vymezena v čl. XVII odst. 2 těchto stanov.

V.
Právní jednání společenství

1. Společenství jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
2. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

VI.
Vznik společenství

Společenství vlastníků vzniklo na základě 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).

VII.
Členství ve společenství a ručení člena

1. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
2. Členství ve společenství vzniká se vznikem vlastnictví alespoň k jedné jednotce v domě, nebo nejpozději dnem vzniku společenství.
3. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové

oprávněni a povinni společně a nerozdílně. 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, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.

4. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

VIII.
Seznam členů společenství

1. Společenství vede seznam členů společenství. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno:
   a) jméno a příjmení,
   b) číslo domu a bytu člena,
   c) adresa místa trvalého pobytu,
   d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu. Člen společenství je povinen prokazatelně sdělit výboru adresu pro doručování písemností. Pokud tak neučiní, považuje se za tuto adresu adresa výboru posledně známá,
   e) počet hlasů při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
2. Seznam členů společenství je zpřístupněn členům společenství.
3. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem.
4. Vlastník jednotky je povinen sdělit výboru společenství jméno, příjmení a kontaktní údaje osob, jimž svou jednotku pronajímá.

IX.
Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování

1. Členská práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování je stanoveno zákonem a těmito stanovami.
2. Svá práva člen společenství uplatňuje zejména při jednáních shromáždění, podněty danými výboru nebo v případech, kdy to umožňuje zákon, i soudně. Plnění povinností člena společenství vynucuje výbor společenství.
3. Vlastník jednotky má právo zejména:
   a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
   b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
   c) volit do volených orgánů. Být volen do orgánů společenství, pokud je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání,
   d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,

e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,

f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních dokladů, do účetních knih 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.
Nahlížení lze realizovat v kanceláři SVJ a to po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství, nebo na webových stránkách společenství v rozsahu dle menu, které web nabízí.

4. Vlastník jednotky je povinen zejména:

a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami, řídit se výzvami, pokyny a informacemi výboru vyvěšenými na nástěnkách umístěných v prostorách domu za vstupními dveřmi a na webových stránkách společenství,

b) přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, pokud není stanoveno jinak. V případě prodlení s úhradami je člen povinen zaplatit též sankci z prodlení v zákonem stanovené výši, neurčí-li shromáždění výši jinou. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad,

c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování. V případě prodlení s úhradami je člen povinen zaplatit též sankci z prodlení v zákonem stanovené výši, neurčí-li shromáždění výši jinou,

d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, stanovami, pravidly pro užívání společných částí a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, 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,

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 zákon nebo tyto stanovy, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky 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) umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby tepla a vody v jednotce,

h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 7 dnů předem,

i) oznámit, při nabytí jednotky do vlastnictví, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem: jméno a příjmení, datum narození, datum vkladu do KN, datum právních účinků vkladu, adresu místa trvalého pobytu, doručovací adresu, na které vlastník přebírá poštu, pokud není shodná s adresou trvalého pobytu, počet osob, které budou mít v bytě domácnost, způsob úhrady příspěvků na správu domu a pozemku i záloh na služby (SIPO, nebo platební příkaz). To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení,

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

domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,

k) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo nebytového prostoru nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. Při poškození jednotky prováděním těchto prací nahradí vlastníku jednotky škodu společenství. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám,

l) oznámit výboru společenství a ostatním dotčeným členům společenství termín provádění stavebních prací uvnitř bytové jednotky (rekonstrukce bytu) a dbát na to, aby práce byly prováděny v pracovní dny v době od 8.00 hod. do 18.00 hod. Ve dnech pracovního klidu a o státních svátcích jsou stavební práce uvnitř bytové jednotky zakázány.

m) vyžádat si předem souhlas výboru společenství v případě, že provádí stavební práce uvnitř bytové jednotky (rekonstrukci bytu), které by mohly ovlivnit statiku budovy a předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí schválenou změnu stavby,

n) umožnit, při stavební úpravě svého bytu (rekonstrukci bytu), do bytu přístup osob odpovědných za správu domu, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl vlastník k tomu těmito osobami vyzván,

o) doložit, v případě provádění změny dispozičního uspořádání jednotky, výboru společenství nové dispoziční uspořádání jednotky, včetně rozměrů všech místností,

p) předložit, při provádění rekonstrukce plynu a elektroinstalace v bytě, výboru společenství revizní zprávu plynaře a elektrikáře,

q) nahradit, při výměně těles ÚT v jednotce, stávající tělesa ÚT tělesy se stejným výkonem,

r) respektovat, při rekonstrukci (výměně) podlahy v bytové jednotce, stavební předpisy pro dodržení kročejové neprůzvučnosti,

s) oznámit předem výboru společenství svůj záměr v případě, že krátkodobě plánuje při rekonstrukci bytu montáž a demontáž teplotních senzorů a vodoměrů. Jejich montáž a demontáž může provádět pouze odborná firma, s kterou má společenství vlastníků jednotek uzavřenou smlouvu. Náklady hradí odborné firmě vlastník jednotky,

t) vyžádat si předem souhlas výboru společenství v případě, že míní uzavřít domovní uzávěry vody, plynu nebo otopní soustavy. Vlastník v tomto případě včas zajistí informování ostatních členů společenství o uzavření a následném otevření uzávěrů. Toto neplatí v případě havárií, nebo při předcházení nebezpečným situacím.

u) dodržovat platný „Domovní řád".

X.
Orgány společenství
Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
   a) shromáždění
   b) výbor společenství (dále jen „výbor")
   c) kontrolní komise

2. Výbor a kontrolní komise jsou orgány volené shromážděním vlastníků. Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která je plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu právních předpisů upravujících živnostenské podnikání nebo právnická osoba. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen jejího statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené výše v tomto odstavci a funkci musí vykonávat osobně.
3. Členem voleného orgánu nemůže být ten, jehož příbuzný v řadě přímé sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu. Člen voleného orgánu může být zvolen opětovně. Nikdo nemůže být současně členem výboru a kontrolní komise.
4. Závazek k výkonu funkce člena voleného orgánu je závazek osobní povahy, pro který se nelze nechat zastoupit.
5. Funkční období člena voleného orgánu činí 5 let, počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce člena voleného orgánu dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým volenému orgánu společenství, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení. Prohlášení o odstoupení musí být písemné a musí být doručeno do sídla společenství.
6. Člen voleného orgánu může být během funkčního období shromážděním odvolán.
7. Shromáždění může volit náhradníky členů voleného orgánu v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2 až 4 obdobně.
8. Orgány společenství hlasují veřejně ústně a hlasování je podpořeno shodným hlasováním na podepsaných hlasovacích lístcích, pro případnou kontrolu správnosti hlasování v budoucnu. Výsledky hlasování budou vyhlašovány neprodleně po hlasování, aby bylo zřejmé, zda usnesení bylo či nebylo přijato a jakým poměrem hlasů. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství usnést, že bude o určité věci provedeno tajné hlasování pouze pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě se současně stanoví postup pro tajné hlasování.

XI.
Shromáždění a jeho usnášeníschopnost

1. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství.
2. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu a pozemku; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
3. Je-li jednotka ve společném jmění manželů nebo spoluvlastnictví, mají manželé nebo spoluvlastníci společně počet hlasů odpovídající velikosti jejich podílu na společných částech domu a pozemku. Počet jejich hlasů je nedělitelný.
4. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů (čl. XI, bod 5., 7., 8. stanov).
5. Souhlas hlasů všech vlastníků jednotek je zapotřebí:
   a) k přijetí rozhodnutí, kterým se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech anebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu, jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, či má-li dojít ke změně prohlášení vlastníka, kterou jsou dotčeni všichni vlastníci jednotek,
   b) k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby,

6. Souhlas většiny hlasů přítomných členů je zapotřebí, jde – li o stavební úpravy, spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
7. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
   a) změně stanov,
   b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám dle čl. XII., odst. 1). písm. g), bod iv.
   c) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky.
8. Tříčtvrtinová většina hlasů všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o přijetí či změnách úvěru.
9. Většina hlasů všech vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení o změně prohlášení vlastníka, kterou jsou dotčeni pouze někteří vlastníci jednotek.

XII.
Působnost shromáždění

1. Do působnosti shromáždění patří
   a) rozhodování o schválení a změně stanov,
   b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
   c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
   d) schválení účetní závěrky předložené výborem společenství,
   e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
   f) rozhodování
      i. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
      ii. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
      iii. o změně podlahové plochy bytu,
      iv. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
      v. o změně podílu na společných částech,
      vi. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka,
      vii. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku, stanovenou stanovami pro rozhodování výboru,
   g) udělování předchozího souhlasu
      i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
      ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
      iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
      iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
      v. k uzavírání, prodlužování či změně smluv o nájmu společných částí domu.
   h) schvalování rozpočtu společenství pro příští období,
   i) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem nebo stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
2. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti 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.

3. 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.
4. K nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění vlastníků jednotek dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku.

XIII.
Svolání a jednání shromáždění

1. 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 čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich a to do 15 dnů tak, aby se shromáždění konalo do 30 dnů od doručení podnětu; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.
2. Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Je-li zasedání svoláno podle odst. 1 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.
3. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, kterou si členové společenství vyzvednou osobně v kanceláři společenství v stanovený termín, nebo v opačném případě jim bude doručena dopisem s dodejkou:
   a) na adresu bytové jednotky
   b) na vlastníkem uvedenou adresu, pokud tato adresa není shodná s adresou bytové jednotky

   a to v obou případech na náklady člena společenství.
   Současně se pozvánka vyvěsí na domovní vývěsce společenství a umístí na web společenství. Písemná pozvánka musí být buď osobně předána, nebo zaslána a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění.
4. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo konání a program zasedání.
5. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
6. Jednání shromáždění řídí statutární orgán společenství; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 1 tohoto článku řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
7. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující, jak a kdy se zasedání konalo, kdo zasedání zahájil a kdo mu předsedal, schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy, plné moci a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění zajistí výbor společenství. Zápis vyhotoví ten, kdo zasedání shromáždění předsedal, nebo koho tím pověřilo shromáždění. Zápis ze shromáždění se vyvěsí do 30 dnů po konání shromáždění na dobu 14 dnů na příslušnou domovní vývěsku a vloží se na 3 roky na webové stránky společenství.
8. Zápis podepisují všichni členové výboru společenství, přítomni na schůzi shromáždění členů společenství a zapisovatel, pokud ho volilo shromáždění. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.
9. Ustanovení odstavců 7 a 8 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.
10. 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 na shromáždění. Zmocnění musí být v písemné

formě, přičemž je připuštěno i zastoupení ve formě generální plné moci. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny.

XIV.
Rozhodnutí shromáždění mimo zasedání

1. Ve všech věcech v působnosti shromáždění lze rozhodnout i mimo zasedání.
2. Návrh podává písemně výbor a zasílá jej vlastníkům stejným způsobem a ve stejné formě, jako pozvánku na shromáždění. 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 činí patnáct dnů.
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 ten, kdo usnesení navrhl.
5. Rozhodnutí se přijímá tříčtvrtinovou 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, či má-li dojít ke změně prohlášení vlastníka, kterou jsou dotčeni všichni vlastníci jednotek, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
6. Nedoručí-li člen společenství ve stanovené lhůtě, určené pro vyjádření k návrhu, statutárnímu orgánu svůj souhlas s navrhovaným usnesením, platí, že s návrhem nesouhlasí.

XV.
Výbor společenství

1. Výbor je statutárním orgánem společenství. Výbor 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 zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.
2. Výbor jako statutární orgán společenství zejména
   a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a dalších činností společenství podle zákona 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,
   c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním,
   a) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá na vědomí shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku 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 pozemku,
   b) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku, rozpočet a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
   c) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,

d) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
e) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
f) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
g) za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
h) před finálním výběrem firmy na realizaci akce, schválené shromážděním společenství, osloví alespoň 3 potenciální dodavatele zboží, materiálu, stavebních prací nebo služby, za účelem dosažení nejvhodnějších podmínek pro společenství,
i) 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,
j) vypracovává podílový stav zůstatku finančních prostředků na účtu správy domu a pozemku, připadající na každého vlastníka ke konci roku, a to rozděleně na zůstatek prostředků vybíraných dle spoluvlastnického podílu a podílu dle bytové jednotky,
k) plní povinnosti ve vztahu k zápisům v rejstříku společenství vlastníků jednotek.

3. V působnosti výboru je rozhodování o úhradě nepředvídaných nákladů společenství, přičemž výbor nesmí překročit ročně částku 65 000.- Kč (vyjma nákladů na opravy, vyvolané havárií na společných částech a na opravy, vyplývající z provedených revizí). Pro tento účel lze využít rezervy na nepředvídané náklady, schválené shromážděním společenství pro příslušný kalendářní rok i volné (nastřádané, neadresné) prostředky na účtu společenství.
4. Výbor má tři členy, kteří jsou voleni shromážděním nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů. Výbor volí ze svých řad předsedu a místopředsedu a z funkce je též odvolává.
5. Výbor je schopný se usnášet, je – li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro něj nadpoloviční většina přítomných. Každý člen výboru má jeden hlas.
6. Závazek k výkonu funkce člena výboru je závazkem osobní povahy a člen výboru se nemůže nechat při výkonu své funkce zastoupit. To neplatí pro udělení zmocnění na jednotlivá dílčí jednání.
7. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti zastupuje předsedu místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být 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.
8. Výbor společenství postupuje při vymáhání dlužných částek jednotlivých členů tak, že nejdříve 10 dnů po vzniku dluhu vyzve vlastníka k úhradě dluhu prostřednictvím e-mailu na e-mailovou adresu, kterou má výbor SVJ k dispozici, nebo vhozením výzvy do poštovní schránky člena. V případě, že dlužník ani do 20 dnů ode dne zaslání výzvy dlužnou částku neuhradí, zašle výbor opakovanou výzvu k úhradě doporučeným dopisem s dodejkou na adresu dlužníka, kterou má uvedenou v seznamu členů. V případě, že dlužník ani do 30 dnů ode dne zaslání opakované výzvy dlužnou částku neuhradí, zašle výbor na jeho adresu doporučeným dopisem s dodejkou třetí výzvu. Ode dne vzniku prodlení do uhrazení dluhu má výbor právo vymáhat též sankce z prodlení v zákonem stanovené výši, případně ve výši určené shromážděním. Výbor má právo uzavřít za společenství s dlužníkem smír formou splátkového kalendáře, bez možností odpuštění dluhu. Poplatky z prodlení se v takovém případě počítají do dne uzavření dohody o splacení dluhu mezi společenstvím a

vlastníkem. Veškeré náklady, spojené se zasíláním výzev a s vymáháním pohledávky nese dlužník.

9. Pokud dlužník dlužnou částku neuhradí ani po zaslání třetí výzvy, je výbor oprávněn pověřit vymáháním advokátní kancelář.
10. Předseda svolá výbor k zasedání tak, aby se konalo nejméně čtyřikrát ročně. Předseda svolá výbor i z podnětu jednoho člena výboru; neučiní-li to, svolá tento člen výbor k zasedání na náklad společenství sám.
11. Pozvánku svolavatel zašle na e-mailové adresy všech členů výboru, nebo svolá členy výboru osobně či telefonicky.

XVI.
Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, která je oprávněna kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise je, a to i prostřednictvím pověřeného člena, oprávněna nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost.
2. Kontrolní komise odpovídá shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
3. Kontrolní komise má tři členy a volí ji shromáždění stejným způsobem jako výbor.
4. Komise volí ze svých členů předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. Při hlasování v komisi má každý člen jeden hlas. Člen kontrolní komise nesmí být zároveň členem výboru společenství.
5. Kontrolní komise se schází nejméně čtyřikrát ročně.
6. Kontrolní komise zejména:
   a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
   b) vyjadřuje se k závěrečnému účtu hospodaření,
   c) podává zprávu o své kontrolní činnosti při shromáždění,
   d) účastní se jednání výboru společenství podle vlastního uvážení.
7. Pro svolávání a usnášení kontrolní komise platí obdobně ustanovení o svolávání a usnášení výboru.
8. Zprávy o výsledku kontrol předkládá komise výboru společenství s návrhem na opatření včetně termínů na odstranění případných nedostatků.

XVII.
Správa domu a pozemku

1. Společenství je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.
2. 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.
3. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s 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.
4. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
5. Společenství je oprávněno vykonávat činnosti, týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického.
6. Společenství je oprávněno vykonávat činnosti, týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností.

XVIII.
Výkon správy domu a pozemku

1. Správu domu provádí společenství přímo, nebo ji zajišťuje prostřednictvím smlouvy se subjektem, který se správou domu zabývá (dále jen „správce").
2. Smlouva se správcem obsahuje zejména
   a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
   b) odměnu správce, případně způsob jejího stanovení,
   c) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
   d) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení výboru, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
   e) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření 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) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Smlouvu se správcem, změnu obsahu smlouvy a změnu osoby správce schvaluje shromáždění.

XIX.
Užívání společných částí

1. Společné části domů, které jsou definovány v prohlášení vlastníka budovy, užívají vlastníci jednotek jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.
2. Schody, chodby a společné prostory domu lze užívat k činnostem běžně souvisejících s bydlením, pokud není dále uvedeno jinak.
3. Je zakázáno ve společných prostorách cokoliv skladovat, zejména pak uchovávat jakékoliv hořlavé předměty a též kouřit.
4. Při zjištění závady či nedostatku ve společných prostorách domu je vlastník jednotky povinen neprodleně nahlásit tuto skutečnost správci.
5. Vlastníci jednotek jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
6. Je přísně zakázáno blokovat únikové cesty z budovy předměty či jiným způsobem.
7. Vlastníci jednotek jsou odpovědni za to, že pravidla pro užívání společných prostor dodržují i jejich nájemci, osoby s vlastníky nebo nájemci společně bydlící a návštěvníci jednotek, řemeslníci a ostatní osoby vlastníky nebo nájemci pozvaní, podrobnosti stanoví Domovní řád.

XX.
Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství shromáždění ke schválení.
2. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.
3. V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku včetně nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce, modernizaci, stavební úpravy, rezervu na nepředvídané náklady a event.. havárie společných částí domu.
   Při stanovení výše těchto předpokládaných nákladů se vychází:
   a) ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému růstu cen i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období

b) z předběžně zjištěných nákladů u event. možných dodavatelů navrhovaných akcí ročního rozpočtu s přihlédnutím k možné změně cen v průběhu následujícího roku (doba vybírání příspěvků) i kvalifikovaného odhadu na základě zkušeností s potřebami v minulých obdobích

c) z výše zůstatku volných příspěvků SDP na účtu společenství. Při dostatečné výši těchto prostředků, vybírání rezervy na nepředvídané náklady a event.. havárie společných částí domu pro příští kalendářní rok, není nezbytné.

4. V ročním rozpočtu lze vymezit akce většího rozsahu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat a na které je nutné příspěvky postupně vybírat (shromažďovat).
5. Při sestavování ročních rozpočtů společenství v budoucích letech (počínaje r. 2017) je nutné plně respektovat text rozhodnutí shromáždění členů SVJ, konaného dne 3. 12. 2015, vyjádřený hlasováním v bodě 10/ „Schválení textu k financování individuálních akcí jednotlivých vchodů bytového domu v budoucnu".

XXI.
Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

1. Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to
   a) na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku) stejnou částku za každou bytovou jednotku, respektive stejnou částkou za každou nebytovou jednotku,
   b) na ostatní náklady (údržba, opravy, pojištění domu, rekonstrukce, modernizace, stavební úpravy, rezerva na nepředvídané náklady i event.. havárie společných částí domu) částku, odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu
   c) na náklady pro vybavení bytů např. vodoměry na TUV a SV, teplotními senzory, apod. částku, odpovídající ceně za celkový počet ks použitých v bytové jednotce
   d) na náklady na provoz vodoměrů a teplotních senzorů (monitorování, archivace dat, odečítání a rozúčtování spotřeby SV, TUV a tepla) částku, odpovídající ceně za tuto službu v závislosti na počtu zařízení v bytě
2. Nevyčerpaný zůstatek záloh dle odst. 1a - 1d) se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
3. Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku vody a odvádění odpadních vod, dodávku tepla a teplé vody, odvoz komunálního odpadu, osvětlení společných prostor v domech, úklid společných prostor v domech, údržbu zeleně a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
4. Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je předminulý kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
5. Náklady na služby se na vlastníky jednotek – nerozhodne-li shromáždění jinak – rozúčtují takto:
   a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,
   b) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
   c) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
   d) osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby

sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

6. Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námitky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

XXII.
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) zánikem vlastnického práva ke všem jednotkám v domě,
   f) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
2. Společné členství ve společenství 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.

XXIII.
Zánik společenství

1. Společenství zaniká z důvodů a způsobem, stanoveným v zákoně.

XXIV.
Závěrečná ustanovení

1. Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění společenství dne 14.12.2016.
2. Pro záležitosti, které nejsou upraveny v těchto stanovách, se přiměřeně použijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zejména pak ustanovení § 1189 a následující o společenství vlastníků, a dalších ustanovení zákona předpokládá-li občanský zákoník jejich užití.
3. Bude-li jakékoliv ustanovení těchto stanov shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, nebude se k takovému ustanovení přihlížet a ostatní ustanovení těchto stanov budou nadále trvat.

V Praze, dne 14.12.2016.

SVJ Ruská
1239, 1238, 1237 Praha 10
Ruská 1239/174, Praha 10
IČ: 72020750
společenstvi...@seznam.cz

v.r. Ing. Šolínová Tatjana
Předsedkyně SVJ

v.r. Čutková Barbora
Místopředsedkyně SVJ

SVJ Ruská
1239, 1238, 1237 Praha 10
Ruská 1239/174, Praha 10
IČ: 72020750
spolecenstviruska@seznam.cz