

STANOVY
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK KRUŽBERSKÁ 1912 a 1913

Článek I
Název a sídlo společenství

1. Název společenství: „**Společenství vlastníků jednotek Kružberská 1912 a 1913**“
2. Sídlo společenství: **Kružberská 1913/11, Praha 10 – Strašnice, PSČ 100 00**
3. Společenství vlastníků jednotek Kružberská 1912 a 1913 vzniklo dne 23. 6. 2010 dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
4. Identifikační číslo společenství je **247 20 992**

Článek II
Předmět činnosti

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů společenství.
2. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
3. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovní účty společenství.

Článek III
Členství ve společenství

1. Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostor v domě (dále jen „jednotky“). Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.
2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.

Článek IV
Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva a povinnosti uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku (dále jen „zákon“) a dalších právních předpisech, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Rozsah práv a povinností je dán zejména Pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí.
2. Člen společenství má zejména tato práva:
 - a) užívat společné části podle pravidel v zákoně a těchto stanovách upravených,
 - b) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,

- e) seznámit se s hospodařením společenství,
 - f) obdržet vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním jednotky (dále jen „služby“) a vrácení případných přeplatek zálohových plateb na služby,
 - g) nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních dokladů, přičemž je povinen uhradit společenství náklady, které tím společenství vzniknou.
3. Člen společenství má zejména tyto povinnosti:
- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) oznámit orgánu společenství nejpozději do jednoho měsíce každou změnu v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce,
 - c) oznámit společenství v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby včetně počtu osob ve smyslu předchozího bodu,
 - d) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh,
 - e) hradit náklady, které společenství vzniknou se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství (klíče od společných prostor, nahlížení do listin, nezpřístupnění bytu apod.),
 - f) řídit se při užívání společných částí domu obecně závaznými právními předpisy, pravidly těchto stanov a rozhodnutími orgánů společenství,
 - g) zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným vlastníkům jednotek a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství,
 - h) úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, případné úpravy společných částí provádět jen se souhlasem společenství,
 - i) po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části,
 - j) pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí, umožnit po předchozí výzvě přístup do jednotky,
 - k) umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - l) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo jímž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený,
 - m) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházet škodám,

Článek V

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek v domě.
2. Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění musí mít písemnou formu. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo

manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Jestliže není zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky.

3. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci. Plná moc může být udělena jen na určité shromáždění. Je-li zmocněncem jiná osoba než vlastník jednotky zapsaný v seznamu členů nebo rodinný příslušník člena, musí být podpis zmocnitele na plné moci úředně ověřen.
4. Statutární orgán je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka.
5. Statutární orgán je dále povinen svolat zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění. Pokud není podnětu vlastníků jednotek ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami.
6. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem vlastníkům jednotek do poštovní schránky náležející k jednotce a elektronicky jako emailová zpráva nejméně 15 dní přede dnem konání zasedání shromáždění. Zároveň je pozvánka zveřejněna na obvyklém místě v domě. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Pokud nejsou podklady týkajícími se pořadu zasedání k pozvánce připojeny, uvede se kde je možno se s nimi seznámit.
7. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
8. Zasedání shromáždění řídí statutární orgán společenství, neurčí-li jinou osobu.
9. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
 - a) schválení nebo změně stanov,
 - b) volbě a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení účetní závěrky a zprávy o hospodaření společenství,
 - d) schvalování rozpočtu společenství,
 - e) celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,
 - f) druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
 - g) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - h) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou usnesením shromáždění,
 - i) předchozím souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - j) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti,
10. Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených zákonem a těmito stanovami, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
11. Shromáždění je způsobilé se unášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.
12. K přijetí usnesení je zapotřebí většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak. Při hlasování je rozhodující velikost podílů členů společenství na společných částech.
13. Nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství je zapotřebí k:
 - a) přijetí usnesení o změně stanov,
 - b) přijetí usnesení o způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky,
 - c) volbě členů statutárního orgánu společenství,

- d) přijetí usnesení o opravě nebo stavební úpravě společné části (pokud toto není dle usnesení shromáždění v pravomoci výboru) nebo o jejich financování s využitím úvěrových zdrojů.
14. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda výboru a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství.

Článek VI

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, rozhodli mimo zasedání shromáždění a to písemnou formou.
2. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání shromáždění i v jiných případech a to na návrh statutárního orgánu společenství.
3. Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat:
 - a) návrh usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,
 - b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady k nahlédnutí každému vlastníkově jednotky,
 - c) stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí 20 dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníků jednotek odeslán.
4. Pro rozhodnutí mimo zasedání shromáždění se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek.
5. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí; vyjádření může být zasláno na emailovou adresu společenství.
6. Statutární orgán oznámí vlastníků jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení.

Článek VII

Výbor

1. Voleným orgánem společenství je výbor společenství (dále jen „výbor“). Výbor je statutárním orgánem společenství, za svou činnost odpovídá shromáždění.
2. Výbor má tři členy. Každý člen výboru má jeden hlas.
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Způsobilost být členem výboru stanoví zákon.
4. Výbor volí ze svých členů předsedu výboru. Předseda výboru navenek zastupuje společenství. Písemné právní jednání za společenství podepisuje předseda a další člen výboru.

5. Délka funkčního období členů výboru společenství činí 5 let ode dne zvolení do funkce nebo dne, který byl při zvolení stanoven jako počátek výkonu funkce, a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále končí v důsledku odvolání z funkce nebo odstoupením.
6. Pokud počet členů výboru neklesl pod polovinu, může výbor povolat (kooptovat) náhradní členy do doby nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě. Shromáždění může volit náhradníky členů výboru v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů výboru spolu s určením jejich pořadí.
7. Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
8. Výbor zejména připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávy o všech záležitostech společenství, včetně účetní závěrky a písemných materiálů, které má shromáždění projednat, zajišťuje řádné vedení písemnosti společenství, sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků.
9. Výbor zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek - členů společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem, adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění.
10. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však dvakrát za rok.
11. Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny členů výboru.
12. Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo emailovou korespondencí je možné pouze v případě, že s tím souhlasí všichni členové výboru.
13. V působnosti výboru je také rozhodování o:
 - a) nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 25 000,- Kč,
 - b) opravě nebo stavební úpravě společné části, celková částka však nesmí překročit částku 30 000,- Kč v každém jednotlivém případě, maximálně 150 000,-Kč v souhrnu v kalendářním roce. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků anebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek.
 - c) o všech rozhodnutích dle tohoto bodu je výbor společenství povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.
14. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními zákona.
15. Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny.

Článek VIII

Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků jednotek nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží k výlučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek.

2. Na základě rozhodnutí shromáždění může společenství pověřit jinou osobu zajišťováním některých činností správy domu a pozemku; tím nejsou dotčeny působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov.
3. Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části užívají všichni vlastníci jednotek a podílejí se proto na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně.
4. Vlastník jednotky je oprávněn užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně případného domovního řádu.
5. Vlastník jednotky není oprávněn ve společných částech umisťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu. Pokud by tak učinil, je společenství oprávněno po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání.
6. Vlastník jednotky není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně. Ve společných prostorách je zakázáno kouřit.
7. V kočárkárně lze ukládat pouze dětské kočárky, jízdní kola, sáňky apod. Není povoleno zde skladovat nábytek a jiné odložené předměty.
8. Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění.
9. Bez souhlasu výboru společenství nelze provádět úpravy lodžií (včetně nátěrů), změny vodovodního, topného či jiného systému, které by mohly mít vliv na funkčnost zařízení užívaného ostatními obyvateli domu.
10. Bez souhlasu výboru společenství nesmějí vlastníci jednotek umisťovat na fasádu a střechu domu reklamy, zařízení pro příjem TV signálu ani jiná technická zařízení.
11. Vlastník jednotky není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem. Je zakázáno cokoli vyhazovat nebo vylévat z oken a lodžií.
12. Provádění hlučných činností a prací je povoleno v době od 8:00 do 18:00 hodin. V době od 22:00 do 7:00 hodin platí v domě noční klid. V této době je nutné se zdržet hraní na hudební nástroje, hlučné komunikace, používání hlučných přístrojů a nástrojů a je třeba přiměřeně ztlumit zvuk akustických zařízení.
13. Pokud je nezbytné, aby vlastník jednotky uzavřel uzávěr vod, plynu nebo topení, vyžádá si předem souhlas výboru a zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním vlastníkům. To neplatí v případě havárie.
14. Vlastník jednotky odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.
15. Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenství za tím účelem přijatá, vyzve ho společenství ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy vlastníkem jednotky je společenství oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkově jednotky.

Článek IX

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení její výše placené jednotlivými vlastníky

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku (včetně správní činnosti), s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství zálohově na úhradu za služby a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů. Dlužníci nesou veškeré náklady za vymáhání dluhu.
3. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech.
4. Rozpočtem společenství se rozumí předpokládané náklady na správu domu a pozemku a na služby a výše příspěvku na správu domu a pozemku a záloh na služby. Rozpočet společenství se sestavuje zpravidla na kalendářní rok.
5. Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství na základě rozhodnutí shromáždění ve výši a v termínech stanovených k tomu statutárním orgánem společenství na bankovní účet společenství.
6. Vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku v poměru velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech. Příspěvky určené na správní činnost se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
7. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
8. Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním. Statutární orgán společenství písemně informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství.
9. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a pozemku včetně správní činnosti a úhradu cen služeb a pro způsob určení její výše placené jednotlivými vlastníky jsou obsaženy v samostatné příloze „Zásady hospodaření SVJ“, schválené shromážděním.

Článek X

Závěrečná ustanovení

1. Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společenství.
2. Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle obecně závazných právních předpisů.
3. Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne 30.11.2016.