

Stanovy Společenství vlastníků Poznaňská 431, 432, 433

Čl. I Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků Poznaňská 431, 432, 433, se sídlem 181 00 Praha 8 - Bohnice, Poznaňská 432/39, (dále jen "společenství vlastníků") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb., zákona č. 179/2005 Sb., z. č. 296/2007 Sb., z. č. 227/2009 Sb. a zákona č. 345/2009 Sb., jehož účinnost končí dnem 31. 12. 2013. Po tomto datu se bude činnost společenství vlastníků řídit přijatými stanovami a NOZ, tedy zákonem č. 89/2012 Sb. - občanským zákoníkem s počátkem účinnosti 1. 1. 2014.
S ohledem na uvedené budou některá ustanovení těchto stanov platit do 31. 12. 2013, když nová znění těchto ustanovení budou platná s počátkem účinnosti Nového občanského zákoníku. Tento upravuje společenství vlastníků mimo jiné v § 1194 - 1222 za použití § 214-302 NOZ.
2. Členy společenství vlastníků jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství vlastníků jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen "člen společenství vlastníků"). Dále pak v občanském zákoníku z. č. 89/2012, po nabytí jeho účinnosti.
3. Společenství vlastníků je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů, NOZ a v těchto stanovách. Společenství vlastníků nesmí podnikat.

Čl. II Název a sídlo společenství vlastníků

1. Názevem společenství vlastníků jsou slova "Společenství vlastníků Poznaňská 431, 432, 433".
2. Sídlo společenství vlastníků je Poznaňská 432/39, 181 00 Praha 8 - Bohnice

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. III

Zajišťování správy domu a pozemku.

1. Správou domu se rozumí zajišťování:

- a) provozu domu, nebytových prostor a pozemků,
- b) údržby a oprav společných částí domu,

- c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, užitkové vody, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, kamerového systému a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- e) prohlídek a čištění komínů /vývodu z digestoří/,
- f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
- g) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství vlastníků,
- h) dalších činností, které vyplývají pro společenství vlastníků z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

2. V rámci předmětu své činnosti může společenství vlastníků sjednávat smlouvy, především o:

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství vlastníků zajišťují u dodavatele přímo,
- b) pojištění domu,
- c) nájmu společných částí domu, nájmu nebytových prostor
- d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství vlastníků.

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

4. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství vlastníků dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemků:

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství vlastníků na náklady spojené se správou domu a pozemků, popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV. těchto stanov,
- b) vedení evidence plateb členů společenství vlastníků, které jsou podle písmene a) vybírány,
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a k pozemkům a k činnosti společenství vlastníků,
- d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
- f) vedení seznamu členů společenství vlastníků.

5. Společenství vlastníků zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím vlastníků prostřednictvím správce PMC FACILITY a.s. s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, dodávky tepla, úklid společných prostor, užívání výtahů, zařízení

pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství vlastníků zajišťuje zejména:

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím vlastníků,
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství vlastníků, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství vlastníků,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
6. Společenství vlastníků zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu a nebytových prostor, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství vlastníků včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství vlastníků dále zajišťuje zejména:
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství vlastníků k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství vlastníků podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV Změny společných částí domu

Společenství vlastníků dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství vlastníků změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. 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, zajišťuje společenství vlastníků se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství vlastníků. (platí do konce účinnosti z. č. 72/1994 Sb. v platném znění).

Společenství vlastníků dále zajišťuje se souhlasem členů společenství vlastníků změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. 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, zajišťuje společenství vlastníků se souhlasem většiny hlasů vlastníků jednotek přítomných na shromáždění. (platí od účinnosti NOZ - z. č. 89/2012 Sb.)

Čl. V Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), může společenství vlastníků zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené

se správou domu, nebytových prostor, pozemků, a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým je v době schválení těchto stanov PMC FACILITY a.s. Správce může být se souhlasem společenství vlastníků a dle uzavřené smlouvy měněn.

2. Smlouva se správcem obsahuje:

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu, pozemků a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenství vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníku všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- f) další náležitosti stanovené shromážděním vlastníků.

3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ Vlastníků

Čl. VI

Společná ustanovení

1. Orgány společenství vlastníků jsou:

- a) shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“),
- b) statutární orgán - výbor společenství vlastníků (dále jen „výbor“),
- c) kontrolní komise.

Výbor a kontrolní komisi volí a odvolává shromáždění.

2. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství vlastníků. Členem voleného orgánu společenství vlastníků nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství vlastníků nebo je

zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství vlastníků, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům.

3. Členem voleného orgánu společenství vlastníků nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem jiného voleného orgánu společenství vlastníků. Členství v jednom voleném orgánu společenství vlastníků je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství vlastníků.
4. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství vlastníků je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství vlastníků se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
5. Funkční období členů volených orgánů společenství vlastníků je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství vlastníků, smrtí člena orgánu či zánikem celého orgánu.
6. Člen voleného orgánu společenství vlastníků může být volen opětovně.
7. Člen voleného orgánu společenství vlastníků může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
8. Člen voleného orgánu společenství vlastníků může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit společenství vlastníků a v rámci něj pak orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
9. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství vlastníků v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánů, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně.
10. Orgány společenství vlastníků hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
11. Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství vlastníků nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství vlastníků, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství vlastníků, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 2 členy.

Čl. VII

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech.
2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru, volí a odvolává členy kontrolní komise a rozhoduje o výši odměn obou orgánů.

3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

- a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- b) schválení nebo změně stanov,
- c) nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
- d) změně účelu užívání domu nebo bytu, podlahové plochy bytu, úplném či částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, změně podílu na společných částech, o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 50.000,- Kč, o změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
- e) schválení účetní závěrky, předložené výborem, spolu se zprávou o hospodaření společenství vlastníků a správě domu;
- f) výši příspěvků členů společenství vlastníků na správu domu, pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
- g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru,
- h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství vlastníků, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
- i) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství vlastníků k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků podle platného zákona a stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru,
- j) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
- k) nabytí nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství vlastníků podle platného zákona, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 20 tisíc Kč v jednotlivém případě,
- l) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství vlastníků,
- m) pravidlech pro užívání společných částí domu,
- n) schvalování rozpočtu společenství vlastníků,
- o) schvalování Domovního řádu společenství vlastníků,
- p) rozhodování o pracovním zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství vlastníků v rámci pracovněprávního vztahu,

q) dalších záležitostech společenství vlastníků, pokud tak stanoví platný zákon, anebo si je shromáždění vlastníků k rozhodnutí vyhradí.

4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán - výbor. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství vlastníků. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

5. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství vlastníků, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti výboru Společenství vlastníků.

6. Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství vlastníků, jejichž počet hlasů činí více jak jednu čtvrtinu všech hlasů.

7. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou /elektronicky-mailem/, která se doručí všem členům společenství vlastníků, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků.

8. Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program /pořad/ jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství vlastníků seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

9. Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný tímto svolavatelem.

10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství vlastníků, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství vlastníků, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.

11. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství vlastníků na společných částech domu a pozemků; členové společenství vlastníků, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. Za jednotku, která je ve spoluvlastnictví nebo v SJM vystupuje zvolený zástupce pro jednání.

12. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství vlastníků soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství vlastníků požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců /do 3 měsíců dle NOZ/ ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

13. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství vlastníků /dle NOZ pak nadpoloviční většina hlasů vlastníků přítomných/ je zapotřebí k přijetí usnesení o:

a) schválení nebo změně stanov,

- b) změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. c),
 - d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
 - e) rozdělení zisku z hospodaření společenství vlastníků.
14. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství vlastníků, pokud není dále uvedeno jinak. 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, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství vlastníků /dle NOZ nadpoloviční většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění/.
15. Ke zvolení členů výboru nebo členů kontrolní komise je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství vlastníků /dle NOZ většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění/.
16. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
17. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo místopředsedy.
18. Ustanovení odstavců 16 a 17 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Čl. VIII Výbor

1. Výbor je výkonným 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 zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda, v době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li však 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. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

4. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství vlastníků.
5. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
6. Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
7. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
8. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
9. Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle platného 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 vlastníků, 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, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství vlastníků, 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,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
 - g) 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,
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.
10. Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:

- a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem 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) jménem společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
- d) plní povinnosti podle platného zákona ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení rejstříku, popřípadě veřejného seznamu.
- e) zajišťuje plnění povinností jednotlivými členy společenství vlastníků, vlastníky jednotek a dohlíží na řádné plnění Domovního řádu Společenství vlastníků, řeší porušování tohoto řádu s právem ukládání finančních sankcí stanovených Domovním řádem a požadování odstranění způsobených škod či znečištění jak samotnými členy společenství vlastníků, tak příslušníky jejich domácnosti či nájemci, osoby žijícími s nimi ve společné domácnosti a zvířaty vlastněnými uvedenými osobami. Pokud se škody či znečištění dopustí návštěva výše uvedených osob jsou tito povinni poskytnout veškerou součinnost nutnou pro její identifikaci.

Čl. IX

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství vlastníků, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství vlastníků a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství vlastníků nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství vlastníků a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství vlastníků.
2. Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství vlastníků a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství vlastníků a ke zprávě výboru určené k projednání na shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat výboru zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,

- e) může se účastnit prostřednictvím svého zástupce jednání výboru, po dohodě s výborem může probíhat společné zasedání obou orgánů.

Čl. X

Jednání dalších osob za společenství vlastníků

1. Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vlastníků vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství vlastníků na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
2. Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství vlastníků v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
3. Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství vlastníků.
4. Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru.

Čl. XI

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství vlastníků - rozhodnutí mimo shromáždění

V případech, kdy je podle zákona potřebný souhlas většiny hlasů společenství vlastníků, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství vlastníků také mimo shromáždění, a to písemně na jedné listině či na více neoddělitelně spojených listinách, které obsahují konkrétní označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství vlastníků, vyjma rozhodování o velikosti podílu všech vlastníků jednotek a výše příspěvku na správu domu a pozemku, kde musí být souhlas všech hlasů společenství vlastníků.

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. XII

Vznik členství

1. 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.
2. Společnými členy společenství vlastníků jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

3. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství vlastníků, když zvoleného zástupce pro jednání za jednotku jsou povinni oznámit SVJ nebo správci nejpozději do 30 dnů od dne, kdy došlo ke změně vlastnictví jednotky, s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Jsou však povinni zvolit si pouze jednoho zástupce pro jednání za jednotku.
4. Seznam členů společenství vlastníků, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství vlastníků, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno vedle jména, příjmení, i datum narození a místa trvalého pobytu, pokud není v domě společenství vlastníků, dále pak množství hlasů při hlasování na shromáždění. U právnické osoby se uvádí IČ.

Čl. XIII

Práva a povinnosti člena společenství vlastníků

1. Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních platného znění zákona a těchto stanov a má zejména právo:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených platným zákonem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - 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 a vrácení případných přeplatků,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenství vlastníků 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) další práva jsou uvedena v zákoně a v předpisech souvisejících
2. Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních platného zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s platným zákonem a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu, pozemku, výtahu a kamerového systému

- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, Domovním řádem a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství vlastníků; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví příslušný zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě. Tyto úpravy je povinen oznámit výboru společenství vlastníků předem, a to minimálně 30 dnů před započítáním prací. Stavební zásah do příček či nosných zdí, vyjma sádrokartonových, je nutné posoudit odborným pracovníkem na vlastní náklady, aby se předešlo škodám na majetku a životě,
- f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo je způsobili nájemci, osoby žijícími s nimi ve společné domácnosti nebo zvířata vlastněná uvedenými osobami. Pokud škody či závady způsobil návštěva výše uvedených osob, jsou tyto povinni poskytnout veškerou součinnost nutnou pro její identifikaci.
- g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- 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 havarijný či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo správce alespoň 3 dny předem,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu, popřípadě dle zákona, výboru nebo správci, nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství vlastníků podle čl. XIII odst. 4 a pro potřeby správy domu,
- j) oznamovat společenství vlastníků 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) předat výboru nebo správci ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.
- l) plnit povinnosti vlastníka jednotky, dohlížet na řádné plnění Domovního řádu Společenství vlastníků, hradit Společenství vlastníků uložené sankce stanovené Domovním řádem, odstraňovat způsobené škody či znečištění jak jím samotným, nájemci, osobami žijícími s nimi ve společné domácnosti nebo zvířaty vlastněné uvedenými osobami. Pokud škody či závady způsobil návštěva výše uvedených osob, jsou tyto povinni poskytnout veškerou součinnost nutnou pro její identifikaci.

Čl. XIV

Zánik členství ve společenství vlastníků

1. Členství ve společenství vlastníků zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství vlastníků - fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství vlastníků - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
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 vlastníků do katastru nemovitostí /veřejného seznamu/; tuto změnu je povinen člen společenství vlastníků neprodleně oznámit společenství vlastníků, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. XV

Hospodaření společenství vlastníků a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Společenství vlastníků disponuje s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství vlastníků.
2. Uzavře-li společenství vlastníků podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství vlastníků ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu, pozemků a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství vlastníků, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství vlastníků. Ve smlouvě může společenství vlastníků pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
3. Nabude-li společenství vlastníků věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v platném zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
4. Společenství vlastníků je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství vlastníků k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků a plnění závazků třetích osob vůči společenství vlastníků. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
5. Členové společenství vlastníků jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

6. Členové společenství vlastníků ručí za závazky společenství vlastníků v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XVI

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

1. Příspěvky na správu domu a pozemků, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství vlastníků v částkách a v termínech stanovených k tomu společenství vlastníků vlastníků na účet společenství vlastníků [čl. VII odst. 3 písm. f) a g)], nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
2. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 6 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování [čl. VII odst. 3 písm. h)]. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
3. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství vlastníků a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

Čl. XVII

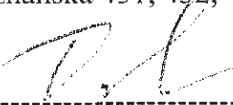
Závěrečná ustanovení

Tyto stanovy Společenství vlastníků byly přijaty Shromážděním vlastníků Poznaňská 431, 432, 433, v souladu s § 9 a násl. z. č. 72/1994 Sb. v platném znění, na prvním Shromáždění vlastníků Poznaňská 431, 432, 433, 181 00 Praha 8 - Bohnice, které přijalo název Společenství vlastníků Poznaňská 431, 432, 433.

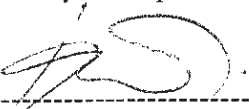
Stanovy byly zpracovány již s ohledem na platný NOZ, tedy zákon č. 89/2012 Sb. v platném znění, a to z důvodu jeho očekávané účinnosti, aby nemuselo docházet k jejich výrazným a zásadním změnám, a tedy tyto Stanovy splňovaly zákonná a závazná kritéria.

Dvě paré stanov budou zaslány na obchodní rejstřík /veřejný seznam/ vedený Městským soudem v Praze, Slezská 9, Praha 2, k zápisu Společenství vlastníků do rejstříku/veřejného seznamu.


Za Společenství vlastníků Poznaňská 431, 432, 433



předseda výboru společenství vlastníků



místopředseda výboru společenství vlastníků



člen výboru společenství vlastníků