

STANOV SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

V bodě (1) Článku I

*Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoleuvlastnictví a podle těchto stanov. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství **nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání** nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.*

Připomínka:

Nebude problém s pronájmy bytů a nebytových prostor ?

V bodě (1) Článku III

*(1) Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby) **v** domě, pro které **je** společenství vzniklo.*

Připomínka:

Mluvnické úpravy – vypuštění vyžlucené čárky a správně je které**.**

V bodě (2) Článku V

- f) *seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy **případně fotokopie** si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory,*

Připomínka:

Do textu doplnit text : **případně fotokopie**

V bodě (2) Článku V

- g) *navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to **důležitý** důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl ...*

- h) navrhnout soudu, je-li pro to **důležitý** důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,

Připomínka:

Nutno upřesnit termín **důležitý** případně vypustit

V bodě (2) Článku V

- j) na požádání obdržet zápis ze shromáždění,

Připomínka:

Zakotvit **povinnost** předávat Zápisy ze shromáždění (email)

V bodě (3) Článku V

- c) *udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje **nezávadný stav a dobrý vzhled domu**,*
d) *udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkově jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje **nezávadný stav a dobrý vzhled domu***

Připomínka:

Nutno upřesnit či definovat **nezávadný stav a dobrý vzhled domu**.

V bodě (3) Článku V

- l) **neprodleně upozorňovat osoby pověřené správou domu** na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozuji a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškození a předcházení škodám,

Připomínka:

Jelikož se má neprodleně upozorňovat, je nezbytné stanovit, kdo jsou **osoby pověřené správou domu** a upřesnit, o jaké upozornění se jedná, případně zadat na **osoby pověřené správou domu** spojení (např. webová stránka SVJ)

V bodě (6) Článku V

- (6) *Statutární orgán společenství zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství a pravidly pro správu domu a pozemku a jejich užívání.*

Připomínka:

Nutno stanovit, jak se tato povinnost zajišťuje. Doporučuji text pozměnit v duchu, že statutární orgán **prokazatelně** seznámí každého vlastníka ... - pro předcházení případným právním kličkám.

V bodě (7) Článku VI

*(7) Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícím živnostenské podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolventního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámila na shromáždění. Členem voleného orgánu může být pouze člen společenství. **Za člena voleného orgánu, může být zvolen pouze ten člen společenství, který se trvale zdržuje na adrese společenství Sezemínská 2030/5, Praha 5.***

Připomínka:

Vyžlucený text požaduji vyjmout – odporuje listině základních lidských práv a NOZ. Vlastnická práva nelze tímto způsobem omezovat.

V bodě (12) Článku VI

*Ze shromáždění se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. **Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo jej svolal, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, datum vyhotovení zápisu. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a příloha k pozvánce.***

Připomínka:

Doplnit konkrétní lhůtu a způsoby jeho zveřejnění (5dnů, email, vývěska).

V bodě (1) Článku VIII

- 1. Souhlas tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek je zapotřebí:*
 - a) k přijetí usnesení, **schválení nebo změny stanov***

Připomínka:

Z textu vypustit vyžlucenou část – případně ji doplnit v dalším bodě s tím, že na schválení nebo změnu stanov je potřeba $\frac{3}{4}$ většina všech vlastníků.

V bodě (2) Článku IX

- (2) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat*
 - a) návrh na 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 zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkov*
jednotky,

stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). **Tato lhůta činí 30 dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníkům jednotek odeslán.**

Připomínka:

Vyžlucený text – nesrozumitelné. **Místo odeslán – prokazatelně doručen.**

V bodě (10) Článku X

- b) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku**
- c) předkládá shromáždění **za minulý kalendářní rok** zprávu o své činnosti **a zprávu** o hospodaření společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství,
- d) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků
- g) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat,
- o) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu (nemovité věci), nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku **2000 Kč** v průměru na každou jednotku, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění;

Připomínka:

Bod b) vypustit, opakuje se v bodě g)

Do bodu c) doplnit vyžlucený text.

bod d) vypustit – již obsaženo v bodu (12) Článku VI

Do bodu g) doplnit „ za uplynulé účetní období“

V bodě o) **uvést celkovou** sumu a ne v průměru

V části B – Pravidla pro užívání společných částí Článku XII

(1) *Vlastník jednotky je oprávněn*

- a) *užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov,*
- b) **užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání,** dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnosti,

Připomínka:

Nutno vyjasnit problematiku botníků na chodbě před byty. Domnívám se, že botníky se obvykle umísťují na chodby a ne do bytu.

(2) Vlastník jednotky není oprávněn umisťovat ve společných částech jakékoliv předměty (na společných chodbách, na společných balkonech či lodžiích přístupných přímo ze společné chodby nebo ze společného schodiště). Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.

Připomínka:

Vypustit - takové v domě nejsou

(4) Vlastník jednotky a osoby s ním v bytě pobývající se dále řídí ustanoveními Domovního řádu, pokud je společenstvím vydán usnesením shromáždění, který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí, zamykání domu, užívání společné prádelny, apod.

Připomínka:

Zaměnit prádelny – sušárny.

V části C – Rozúčtování nákladů na služby Článku XIII

Náklady na služby související se správou domu a pozemku se rozúčtují následovněanovy společenství vlastníků jednotek Sezemínská 2030

- **Studená voda**
Rozúčtování poměrem dle naměru poměrových měřidel
- **Teplá voda**
Rozúčtování poměrem dle naměru poměrových měřidel
- **Teplo pro otop**
Rozúčtování poměrem dle naměru poměrových měřidel
- **Odvoz komunálního odpadu**
Rozúčtování dle počtu přihlášených osob
- **Elektrina a osvětlení společných prostor (prostory chodby, schodiště apod.)**
Rozúčtování dle počtu přihlášených osob
- **Úklid společných prostor vnitřní (chodby, schodiště apod.)**
Rozúčtování dle počtu přihlášených osob
- **Úklid okolí domu**
Rozúčtování dle počtu přihlášených osob
- **Náklady na provoz výtahů**
Rozúčtování dle počtu přihlášených osob

Připomínka:

Rozúčtování se neprovádí pouze dle naměru měřidel, ale podle platné vyhlášky 269/2015 Sb. (Vyhláška o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům).