

**ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ
SVJ SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM V DOLINĚ 1515/1b, 1c
08.06.2010**

Za Výbor SVJ byli na Shromáždění přítomni následující členové:

- Mgr. Richard Pešek, předseda výboru
- Štěpánka Pancová, místopředseda výboru ... pořizovala zápis
- Jiří Komrská, člen výboru
- Ing. Milan Bernhard, člen výboru
- Jan Strachovský Bc., člen výboru

Shromáždění se konalo v jídelně ZŠ Ohradní 1366/49, Praha 4 od 19.00 hodin.

Po zahájení Shromáždění byli přítomní vlastníci informováni, že je přítomno 59,09% vlastnických podílů a Shromáždění je tudíž usnášeníschopné.

Přítomným vlastníkům jednotek – členům SVJ byly předány hlasovací lístky číslované pro hlasování č.01 až č.10.

Prezenční listina je přílohou tohoto zápisu.

Předseda Výboru přivítal přítomné vlastníky a přednesl navrhovaný program Shromáždění, který byl následně schválen 100% přítomných vlastnických podílů (hlasování zdviženou rukou).

- 1) 1. bodem programu bylo hlasování o návrhu změn ve stanovách SVJ – o navrhovaných změnách informoval vlastníky předseda Výboru spolu s advokátem Mgr. Ladislavem Proškem, se kterým Výbor na přípravě změn spolupracoval.
- Ing. Mendl navrhl doplnit navrhované změny o bod, že právní dokumenty za SVJ (smlouvy s dodavateli apod.) musí podepisovat předseda a místopředseda Výboru společně.
 - P. Kostka navrhl v rámci diskuze o stanovách zřízení kontrolní komise.

Po ukončení diskuze k tomuto tématu proběhlo hlasování o následujících návrzích:

- *Návrh usnesení shromáždění členů společenství vlastníků jednotek „Společenství pro dům V Dolině 1515/1b,1c“ dle ustanovení čl. VII. Odst.3, písm b) dosavadního znění stanov SVJ na jeho jednání dne 8.června 2010:*

I. Shromáždění souhlasí s novým úplným zněním stanov SVJ, které je přílohou zápisu z jednání shromáždění.

Výsledky hlasování byli následující: PRO – 82,61%; PROTI – 11,49%; ZDRŽELO SE – 5,91%. **Návrh byl přijat tříčtvrtinovou většinou přítomných vlastníků.**

- *Návrh usnesení shromáždění členů společenství vlastníků jednotek „Společenství pro dům V Dolině 1515/1b,1c“ dle ustanovení čl. VII. Odst.3, písm h) stanov SVJ na jeho jednání dne 8.června 2010:*

I. Shromáždění souhlasí s tím, že služby jejichž skutečná spotřeba je měřena měřidly budou rozúčtovávány prostřednictvím správce dle skutečné spotřeby.

II. Shromáždění souhlasí s tím, že ostatní služby budou rozúčtovávány dle velikosti bytu v m2 s výjimkou nákladů správy a havarijního servisu, které budou účtovány na byt.

III. Shromáždění souhlasí s tím, že podrobnosti rozúčtování nákladů služeb je oprávněn stanovit Výbor po dohodě se správcem.

Výsledky hlasování byli následující: PRO – 96,54%; PROTI – 1,79%; ZDRŽELO SE – 1,67%. **Návrh byl přijat tříčtvrtinovou většinou přítomných vlastníků.**

- *Návrh usnesení shromáždění členů společenství vlastníků jednotek „Společenství pro dům V Dolině 1515/1b,1c“ dle ustanovení čl. VII. Odst.3, písm. k) stanov SVJ na jeho jednání dne 8.června 2010:*

I. Shromáždění souhlasí s tím, aby v případě, že z hospodaření společenství bude dosaženo zisku, bude tento převeden do fondu oprav společenství.

II. Shromáždění souhlasí s tím, že o jiném použití dosaženého zisku rozhoduje na návrh výboru shromáždění členů společenství.

Výsledky hlasování byli následující: PRO – 98,63%; PROTI – 0,22%; ZDRŽELO SE – 1,15%. **Návrh byl přijat tříčtvrtinovou většinou přítomných vlastníků.**

- *Návrh usnesení shromáždění členů společenství vlastníků jednotek „Společenství pro dům V Dolině 1515/1b,1c“ dle ustanovení čl. VII. Odst.3, písm n) stanov SVJ na jeho jednání dne 8.června 2010:*

I. Shromáždění souhlasí s výší záloh, které byly stanoveny na předcházející rok 2009.

II. Shromáždění výslovně souhlasí s tím, aby zálohy na služby byly v budoucnu stanovovány rozhodnutím Výboru SVJ na základě doporučení správce, a to podle vyhodnocení přiměřenosti výše záloh, které byly stanoveny na předcházející zúčtovací období.

Výsledky hlasování byli následující: PRO – 99,50%; PROTI – 0,50%; ZDRŽELO SE – 0%. **Návrh byl přijat nadpoloviční většinou přítomných vlastníků.**

2) Dalším bodem programu byla zpráva o činnosti Výboru, kterou přednesla sl. Pancová (příslušná zpráva je přílohou tohoto zápisu).

3) Dalším bodem programu bylo hlasování o návrhu odměn členům Výboru:

- *Návrh usnesení shromáždění členů společenství vlastníků jednotek „Společenství pro dům V Dolině 1515/1b,1c“ na jeho jednání dne 8.června 2010:*

I. Schvaluje se odměna členům Výboru SVJ za výkon jejich funkce v roce 2009 v celkové výši 90.000,- Kč.

II. Schvaluje se měsíční odměna členům Výboru SVJ za výkon jejich funkce v celkové výši 15.000,- Kč počínaje rokem 2010.

Výsledky hlasování byli následující: PRO – 93,44%; PROTI – 2,56%; ZDRŽELO SE – 4,0%. **Návrh byl přijat nadpoloviční většinou přítomných vlastníků.**

4) Dalším bodem programu byla zpráva o hospodaření SVJ a zpráva o činnosti správce, kterou přednesl za správce FPS Ing. Robert Javůrek (příslušná zpráva je přílohou tohoto zápisu).

Na návrh předsedy Výboru bylo hlasováno o schválení účetní závěrky, předložené Výborem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu.

O tomto návrhu bylo hlasováno zdviženou rukou a **návrh byl přijat 100% přítomných vlastníků.**

- 5) Dalším bodem programu bylo informování vlastníků o dlužnících a o právním postupu vůči nim – správce FPS urguje pravidelně vlastníky, kteří nemají zaplacené 2 a více záloh na služby. V lednu 2010 bylo obesláno celkem 6 dlužníků, kteří zálohy neplatili dlouhodobě, předžalobní upomínkou prostřednictvím AK Mgr. Proška; reagoval pouze 1 dlužník, který svůj byt prodával.

Po vyúčtování služeb za rok 2009 dluží výraznou částku již jen 4 z těchto obeslaných dlužníků a Výbor se usnesl, že počká na uplynutí lhůty pro uhrazení nedoplatků z vyúčtování stanovenou stanovami SVJ (do 31.07.2010) a pokud dlužné částky nebudou uhrazeny, pak Výbor zahájí s těmito dlužníky prostřednictvím AK Mgr. Proška soudní spor.

Výbor bude sledovat dlužné částky a i nadále bude postupováno výše uvedeným způsobem.

- 6) Dalším bodem programu bylo hlasování o zřízení kontrolní komise. Za členy kontrolní komise se přihlásili následující 3 vlastníci:

- Stanislav Kostka
- Jakub Škába
- Michal Viterna

Výsledky hlasování byli následující: PRO – 63,54%; PROTI – 0,47%; ZDRŽELO SE – 35,99%. **Návrh nebyl přijat většinou všech vlastníků.**

Na návrh Výboru přítomní vlastníci schválili opětovné hlasování o zřízení kontrolní komise a jejích členech (hlasování zdviženou rukou).

Výsledky hlasování byli následující: PRO – 99,53%; PROTI – 0,47%; ZDRŽELO SE – 0%. **Návrh byl přijat většinou všech vlastníků.**

- 7) Dalším bodem programu bylo informování vlastníků o instalaci bezpečnostního kamerového systému v prostoru garáží, místností s odpadem a vestibulu domů.

K tomuto opatření se Výbor rozhodl poté, co byl zaznamenán dramatický nárůst kriminality v garážích a vlastníci vyjádřili přání (hlasování na webových stránkách domu, schůzka vlastníků s výborem 09.03.2010), aby se Výbor zabýval řešením.

Pan Roubal, který je jedním z vlastníků, se nabídl, že pracuje v oboru a že si vezme na starost zadání výběrového řízení a následně jeho provedení – z 9ti oslovených firem postoupily do užšího výběru 2, ze kterých byla na základě nejlepší ceny (116.099,50 CZK vč. DPH) vybrána firma SPL SERVIS s.r.o.

Poté bylo hlasováno o následujících návrzích:

- *Návrh usnesení shromáždění členů společenství vlastníků jednotek „Společenství pro dům V Dolině 1515/1b,1c“ dle ustanovení čl. VII. Odst.3, písm n) stanov SVJ na jeho jednání dne 8.června 2010:*

I. Shromáždění souhlasí s nákupem, instalací a zprovozněním kamerového systému.

Výsledky hlasování byli následující: PRO – 95,98%; PROTI – 2,64%; ZDRŽELO SE – 1,38%. **Návrh byl přijat nadpoloviční většinou přítomných vlastníků.**

- *Návrh usnesení shromáždění členů společenství vlastníků jednotek „Společenství pro dům V Dolině 1515/1b,1c“ dle ustanovení čl. VII. Odst.3, písm n) stanov SVJ na jeho jednání dne 8.června 2010:*

I. Shromáždění souhlasí s tím, aby náklady na nákup, instalaci a zprovoznění kamerového systému byly rozúčtovány takto:

1/3 nákladů jde na vrub vlastníků garážových stání a bude rozúčtována na jednotlivá garážová stání,

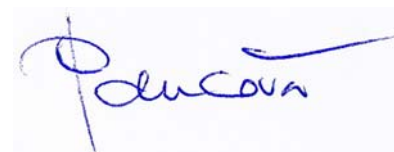
2/3 nákladů jdou na vrub vlastníků bytů a bude rozúčtována na jednotlivé byty.

Výsledky hlasování byli následující: PRO – 91,71%; PROTI – 7,66%; ZDRŽELO SE – 0,62%. **Návrh byl přijat nadpoloviční většinou přítomných vlastníků.**

Shromáždění SVJ bylo ukončeno ve 22.00 hodin.



Mgr. Richard Pešek
Předseda výboru



Štěpánka Pancová
Místopředseda výboru

Společenství pro dům V Dolině 1515/1b, 1c
se sídlem: V Dolině 1515/1b, 1c
101 00 Praha - Michle
IČ: 289 31 840

Přílohy k tomuto zápisu ze Shromáždění SVJ:

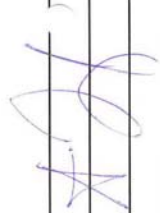
- Prezenční listina
- Úplné znění stanov vč. přijatých změn
- Zpráva o činnosti Výboru
- Zpráva o hospodaření SVJ a zpráva o činnosti správce

Podpisová listina pro: Shromáždění vlastníků konané dne 8.6._010

V Dolině 1515/lb, lc

Uživatel	Podíl	Podpis	Poznámka
Amigi consulting s.r.o.	10 274		
Bachusová Olga Ing.	10 254		
Bárta Jan	2 481		
Béliková Radka	5 262	<i>Béliková</i>	OP č. 111123649
Bělohožník Pavel	11 194	<i>Bělohožník</i>	OP č. 102240326
Benková Adriana	4 481		
Bernhard Milan Ing.	5 918	<i>Bernhard</i>	OP č. 113639101
Best Regards Company s.r.o.	7 894		
Blahnová Jana	5 190	<i>Blahnová</i>	OP č. 112184989
Bláhová Marie	5 218		
Boček Martin	17 950	<i>Boček</i>	PH
Bolha Aleš	5 769	<i>Bolha</i>	OP č. 110320909
BRAND & K s.r.o.	13 560		
Bukvicová Iva MUDr.	4 924		
Burdeynyy Roman a Burdeyna Olesya	11 503		
Chládková Markéta	11 520	<i>Chládková</i>	OP č. 113594324
Cibulková Jitka	11 550		
CRE Invest s.r.o.	4 879		
Čechová Magdaléna Ing.	5 919	<i>Čechová</i>	PH
Čermák Libor Ing.	10 439		
Černá Monika	7 350	<i>Černá</i>	PH
Čuhel Vojtěch Ing. a Čuhelová Dagmar Ing.	4 941	<i>Čuhel</i>	OP č. 113089845
Dalecký Libor a Dalecká Kateřina	10 977	<i>Dalecký</i>	OP č. 111464936
Dalen Invest s.r.o.	8 027		

Denková Věra		5 759		OPČ. 113342202
Saidkosim Djalolov		12 404		
Dos Santos Markéta		10 208		
Dušková Michaela MUDr.		13 202		OPČ. PH p. 11111111 1133124174
Dytrych Michal a Dytrychová Alena		5 222		
Egererová Miroslava		4 912		
Erlebach Petr Mgr. a Erlebachová Zuzana Ing.		9 012		OPČ. 113240104, 113240104
EUROVECTOR COMPANY s.r.o.		11 496		
Fabián Roman		9 492		
Fabiánová Jarmila JUDr.		5 779		PH
Fišerová Lubomíra		2 480		PH
Fojt Viktor		11 830		OPČ. 113224370
Gabrhel Jiří		2 466		OPČ. 102574326
GEOSAN ETA s.r.o.		388 475		PH
Glogr Vladimír Ing.		26 027		
Glukhenka Mariya		4 933		
Grabowská Lucie		5 035		
Haltes s.r.o.		10 453		PAG CČ. 1133423307
Havelka Roman		5 022		OPČ. 112091412
Havelková Michaela		7 926		OPČ. 111702619
Havlík Petr a Havlíková Běla Ing.		7 928		OPČ. 101093994
Hink Norbert Ing. Mgr.		11 482		OPČ. 111196443
Quang Nguyen Hong		20 260		
Horská Helena Ing.		4 973		
Husařík Miroslav		4 905		
IGLEARN spol. s r.o.		5 017		
INDIGENT, s.r.o.		17 817		

Janovský Alexandr		6 315		OP o. 113401459
Jansa Pavel MUDr.		2 656		
Jansa Pavel MUDr. a Jansová Kateřina Mgr.		2 645		
Jansová Kateřina Mgr.		2 656		
Jerboa s.r.o.		4 949		
Juračková Karolína		4 954		P4
Kaláb Evžen Ing.		11 997		OP o. 108431098
Karbanová Jitka		10 793		
K.L.A. Group s.r.o.		4 948		
Komrska Jiří a Komrsková Jana		10 292		OP o. 113853011
Kořenová Michaela		3 712		
Kostka Stanislav Ing. MBA		11 108		OP o. 112953414
Košik Peter a Košíková Irena		4 928		
Kotlánová Libuše MUDr.		5 241		
Kovařík Petr Ing. a Kovaříková Milena		4 907		
Krátká Martina		5 229		OP o. 113612162
Krisart CZ s.r.o.		4 935		
Kunftová Karolína		8 943		
Kuták Roman Ing. A Kutáková Hana Mgr.		7 623		
Kuzin Evgeny		8 902		
Langr Petr Ing. a Langrová Helena		8 595		
Langrová Iva Prof. Ing. CSc.		11 795		
Leibner Josef		4 918		
Levová Lucie		11 494		
Liška Pavel		8 385		OP o. 108460644
Lorenc Josef a Lorencová Šárka		10 218		OP o. 113052749
Lorenz Jiří Ing. A Lorenzová Klára Ing.		11 949		OP o. 113126347

Lukáš Lubomír Ing.		8 945		
Machová Jarmila		5 342		OPČ. 1138266833
Macoun Daniel		9 656		
MAFESU LOKO s.r.o.		5 331		
Malý Bohumil		10 151		OPČ. 111738331
Maňák František		16 982		
Marinova Greta Ivanova		5 527		
Mavrenski Ivica a Mavrenski Sanja		10 633		
Mazánková Milena MUDr.		11 212		OPČ. 102711664
Mendl Josef Ing.		2 476		OPČ. 109598115
Michalík Petr a Michalíková Helena		11 204		
Mihóková Marcela		5 201		e. OP 54 436999
Motlová Linda		8 285		
Navrátil Vojtěch		5 759		PM
Němec Martin		9 594		PM
Minh Phuong Nguyen		12 491		PASČ. 111262368
Nová Michle a.s.		34 021		PM p.š. 11122019' OPČ. 104261139
Novák Milan Ing. a Nováková Věra		13 255		OPČ. 112083926
Nováková Ilona Ing.		2 476		OPČ. 113267447
Novotný Michal		11 554		OPČ. 106149444
Nový Pavel a Nová Marcela Mgr.		10 479		
Obdržálková Miroslava Mgr.		5 240		OPČ. 8L 781720
Ouředníčková Veronika		4 943		
Pancová Štěpánka		11 384		OPČ. 112818594
Pečenková Petra Ing.		20 950		PM
Penížek Vít Ing.		5 238		PM
Perlík Pavel		5 219		OPČ. 103287164

Pešek Richar Mgr.		10 584	<i>R</i>	OPČ. 113114103
Pešek Lukáš a Pešková Štěpánka		5 164		
Peterka Tomáš Mgr.		6 847		
Petráček Miroslav a Petráčková Libuše		11 793	<i>Pek</i>	OPČ. 113240403
Quang Hung Pham		11 183	<i>P. Pham</i>	PH CZE 0703448
PI plus s.r.o.		11 187		
Pilný Rostislav		5 813	<i>R</i>	OPČ. 113152201
Pirník Vítězslav Ing.		5 232		
Píšová Hana MUDr.		4 962	<i>P. P.</i>	OPČ. 1126530172
Pivec Martin		5 033	<i>M. P.</i>	OPČ. 113852524
Plchová Silvie		10 822	<i>S. Pl.</i>	OPČ. 11324051 PH
PRAMI Praha, spol. s r.o.		9 183	<i>P. P.</i>	P. 110210104 KC 1609499
PROTEX, spol. s r.o.		6 389	<i>P. P.</i>	OPČ. 110273038 P. 1000000
Příkop Jaroslav a Příkopová Renata		9 361	<i>P. P.</i>	OPČ. 113542421
Ptáčková Jana Ing.		2 466	<i>J. P.</i>	OPČ. 110600001
Rabochová Lenka		8 047		
Racháč Radoslav		5 622	<i>R.</i>	OPČ. 110209069
Roubal Václav		4 481		
Rusaňuk Jaroslav		11 703		
Salimov Mirzo a Kosimova Narzibibi		12 382	<i>S. S.</i>	OPČ. 11312421
Samešová Jana		5 247	<i>J. S.</i>	PH
Shtoltsman & Kats, s.r.o.		8 424		
Mykhaylo Shul		4 932		
Simon Ondřej Ing. a Simonová Katarína		5 323	<i>S. S.</i>	PH P. 110101010 OPČ. 110409000
Skala Josef a Halamková Helena		9 592	<i>K.</i>	OPČ. 111328612
Slánská Alena JUDr.		8 938		
Sotz Vladislav a Sotzová Martina		5 271	<i>S. S.</i>	OPČ. 112961441, 112961492

Sovadinová Kristýna Mgr.		14 672		
Stamenov Tsvetozar Tonev		5 528		
Stanil Petrov Stanchev		4 897		
Strachovský Jan		4 971	55	OPČ. 1134212730
Straka Josef Ing. a Straková Jarmila		11 859	11/11/11	OPČ. 1134212730
Strnad Jiří Ing.		11 511		OPČ. 108996219
Strnad Jan a Strnadová Pavlína MUDr.		4 925		
Svalova Liudmila		4 947		
Svátková Alena		5 613		
Sýkora Jiří Ing. a Sýkorová Martina		9 115		OPČ. 1033196946
Sýkorová Veronika		5 768	10/07/11	OPČ. 108342867
Szencziová Ludmila		4 884		
Šiler Miroslav a Šilerová Jana MUDr.		4 902		
Šišmová Eva		4 982		
Škába Jakub		11 486	10/07/11	OPČ. 113171324
Škába Karel Ing. a Škábová Helena Ing.		11 820	10/07/11	OPČ. 107332871
Škodová Šárka		4 756	10/07/11	OPČ. 113019737
Šlechtický David		2 659		
Šlechtický Vlastimil		2 659		
Šmídová Jitka		12 317		
Štastná Josef		380		
Štastnová Ivana		3 095	10/07/11	OPČ. 110934027
Štroblová Markéta Ing.		8 967	10/07/11	OPČ. 107332871
Tahir Muhammad		9 383		
Tomanová Iva		4 926		
Toula Miloš		8 461		
Truhlář Radek		14 909	10/07/11	OPČ. 111992742

Turza Dominik		10 799		OPČ. 112025200
Urbachová Ilona		9 066		
Urbánek Josef		7 733		OPČ. 116652894
Vaněk Zdenko PhDr.a RNDr.Dr.Sc.a Vaňková Jiřina RNDr.CSc.		11 493		OPČ. 1134144109
Vinklárek Jiří Mgr.		11 765		OPČ. 1088500108
Viterna Michal Ing.		12 666		
Vítková Ivana		10 016		
Vodenka Tomáš		9 919		
Vyjíkáček Miroslav		5 261		
Xu Xiamei		13 467		
Yadzevich Andrei		11 344		OPČ. 11609499
Zacharieva Petrova Maria		5 290		OPČ. 21043637
Žiravov Vadim		11 163		
Celkem		1 810 979		

Stanovy společenství vlastníků jednotek Společenství pro dům V Dolině 1515/1b,1c

Úplné znění přijaté na jednání shromáždění členů společenství vlastníků jednotek dne 8.června 2010

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb. , 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. , nálezů 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. a zákona č. 179/2005 Sb.

(2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen "člen společenství").

(3) Společenství 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 a v těchto stanovách.

Čl. II

Název a sídlo společenství

(1) Názevem společenství jsou slova "Společenství pro dům V Dolině 1515/1b,1c"

(2) Sídlo společenství je určeno adresou V Dolině 1515/1b,1c, Praha 10, kde společenství sídlí a kde se veřejnost může se společenstvím stýkat.

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a další činnosti

(1) Správou domu se rozumí zajišťování:

- a) provozu domu a pozemku,
- 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, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky,

výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,

e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,

f) prohlídek a čištění komínů,

g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,

h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,

i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

(2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:

a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,

b) pojištění domu,

c) nájmu společných částí domu,

d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.

(3) Společenství 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 o vlastnictví bytů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,

b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,

c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,

d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,

e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,

f) vedení seznamu členů společenství.

(5) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,

b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,

c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

(6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

(7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů společenství dále zajišťuje zejména:

a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,

b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,

c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV

Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství 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 se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

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"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Výbor společenství vlastníků jednotek schvaluje změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem.

(2) Smlouva se správcem obsahuje:

a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,

b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,

c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím 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 vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,

f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje výbor společenství.

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

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

a) shromáždění,

b) výbor společenství (dále jen "výbor") nebo člen společenství pověřený funkcí výboru (dále jen "pověřený vlastník"), pokud není volen výbor,

c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.

(2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům.

(3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

(4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.

(5) Funkční období členů volených orgánů společenství 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.

(6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

(7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

(8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, 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. Pověřený vlastník musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

(9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, 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. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka.

(10) Orgány společenství 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 nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, 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 3 členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.

Čl. VII

Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.

(2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.

(3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,

b) schválení nebo změně stanov,

c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,

d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,

e) schválení účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,

h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,

i) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, 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 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,

j) stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka,

k) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,

l) pravidlech pro užívání společných částí domu,

m) schvalování rozpočtu společenství,

n) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. 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, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

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

(7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.

(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 jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství 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, anebo pověřený vlastník; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

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

(11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.

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

(13) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství 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

(14) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, 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.

(15) Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.

(16) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.

(17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizení 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.

(18) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.

(19) Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Čl. VIII

Výbor

(1) Výbor je výkonným orgánem společenství. 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 o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou a místopředsedou. 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.

(5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.

(6) Výbor je alespoň 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 zejména:

a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů 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 správy domu, schvaluje změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem, zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,

c) rozhoduje o výši záloh na úhradu za služby a o výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV

d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

e) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá 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,

f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,

h) sděluje jednotlivým členům společenství prostřednictvím správce výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,

ch) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

j) zajišťuje vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov

(10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména:

- a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství 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 vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- d) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

Čl. IX

Kontrolní komise, revizor

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

(2) Kontrolní komise je nejméně 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 a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
- b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
- c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- d) může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

(4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise [čl. VI odst. 1 písm. c)]. Ve společenství s počtem členů nižším než 10 může shromáždění rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

Čl. X

Jednání dalších osob za společenství

(1) Výbor společenství může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství 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 v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno výborem společenství .

(3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

Čl. XI

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

V případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech členů společenství (§ 11 odst. 5 a § 13 odst. 3), může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XII

Vznik členství

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

a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,

b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.

(2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávnění 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 s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

(4) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. XIII

Práva a povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov a má zejména právo:

a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,

- b) účastnit se jednání 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) 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 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.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má povinnost:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- 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 a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- 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 o vlastnictví bytů, 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 a údržbu zařízení pro měření tepla a 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 havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovvi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XIII odst. 4 a pro potřeby správy domu,
- 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) předat výboru nebo pověřenému vlastníkově ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

Čl. XIV

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) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů.

(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.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XV

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

(2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.

(3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či pověřený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.

(5) Členové společenství 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 ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XVI

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

(1) Příspěvky na správu domu a pozemku, 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 v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství. Splatnost výše uvedených příspěvků na správu, provoz domu a záloh na služby je uvedena v předpisu záloh.

(2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 6ti 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 7mi 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 a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

Zpráva o činnosti výboru SVJ 05/2009 – 05/2010

Výbor SVJ byl zvolen na Shromáždění 14.05.2009 v následujícím složení:

Ing. Josef Mendl – předseda
Mgr. Richard Pešek – místopředseda
Jiří Komrska – člen výboru
Ing. Jan Strachovský – člen výboru
Milan Bernhard – člen výboru
Mgr. Marcela Mihóková – člen výboru
Štěpánka Pancová – člen výboru

03. 01. 2010 oznámila svoje odstoupení z výboru pro velké pracovní vytížení Mgr. Mihóková; 02. 04. 2010 pak svoje odstoupení z funkce kvůli dlouhodobé práci v zahraničí oznámil Ing. Mendl a na schůzce výboru 06. 04. 2010 byl pak do funkce předsedy výboru zvolen Mgr. Pešek a jako místopředseda výboru sl. Pancová.

V současné době má výbor tedy 5 členů – Mgr. Pešek a sl. Pancová mají na starosti běžné záležitosti ohledně obou našich domů a společných prostor, p. Komrska si vzal na starosti finanční záležitosti. Zbývají dva členové, p. Bernhard a p. Strachovský se dle svých časových možností účastní schůzek výboru a podílí na konkrétních činnostech výboru.

Výbor zahájil svou činnost schůzkou 20.05.2009, kde Ing. Javůrek členy výboru informoval o stávající situaci a o časovém postupu jednotlivých věcí (zápis členů do OR, převody smluv s dodavateli apod.).

Výbor se od té doby schází dle potřeby vždy jednou za 1 – 2 měsíce.

V uplynulém roce výbor řešil následující body:

➤ **komunikace s vlastníky a nájemníky :**

- o jako první jsme nechali v obou domech nainstalovat nástěnky, kde pravidelně vyvěšujeme důležité informace pro vlastníky a nájemníky,
- o v obou domech je vyhrazená poštovní schránka pro výbor a správce,
- o v červenci 2009 jsme zprovoznili webovou stránku našeho SVJ, kam taktéž umísťujeme důležité informace a vlastníci a nájemníci mají možnost svoje názory psát na diskusní fórum; taktéž funguje domovní e-mail
- o průměrná návštěva www stránek (<http://vdoline1515bc.webnode.com/>) je cca 100 různých návštěvníků měsíčně

➤ **revize smluv s dodavateli služeb**

- o od podzimu do konce roku 2009 bylo třeba převést veškeré smlouvy s dodavateli (teplo a teplá voda, PRE, PVK, odvoz odpadu, výtahy, elektroinstalace, úklid, správa domu, havarijný servis apod.) z investora na naše SVJ
- o společně s výborem domu A jsme si najali právníka a s jeho odbornou pomocí smlouvy revidovali a doplnili o body, které pokud možno zvýhodnily stávající podmínky
- o u některých dodavatelů jsme dosáhli při zachování stejného objemu práce/výkonu i výrazného snížení ceny:
 - o 20% u úklidových služeb (Aneda)
 - o 20% za správu domu (FPS)
 - o cca 15% výši pojistky u pojišťovny (KOOOPERATIVA)

➤ **osvětlení společných prostor v domě**

- o již v červnu 2009 jsme zajistili výměnu spínačů osvětlení ve společných prostorách za spínače s časovým nastavením, čímž jsme zajistili podstatnou úsporu nákladů oproti původnímu stavu,

- o opakovaně jsme reklamovali špatné zapojení zářivek v garážích a zajistili jsme instalaci stmívačů, které šetří životnost zářivek a šetří tak vynaložené náklady
- **mimořádné opatření na zajištění odvozu odpadků**
 - o po celý rok 2009 jsme řešili úklid přebytečného odpadu v místnostech se směsným odpadem, kam vlastníci a nájemníci přes veškerá upozornění neustále odkládali nepotřebný odpad po stěhování,
 - o protože obě místnosti jsou pro odpovídající počet popelnic příliš velké, tak jsme je přepazili stěnou z OSB desek a tím docílili menšího prostoru pro odkládání výše zmiňovaného odpadu,
 - o průběžné odklizení drobnějšího nepořádku mimo popelnice je domluvené s úklidovou firmou, náklady jsou výrazně nižší než při objednání velkokapacitního kontejneru,
 - o mimořádné náklady na odstraňování tohoto odpadu činily do konce roku 2009 min. 150.000,- CZK
- **bezpečnost v domě**

Ve společných prostorách po celý rok dochází ke zvýšené kriminalitě a vandalismu (např. vykradení kočárkárny, krádeže hasicích přístrojů, nouzového osvětlení, kování na dveřích; vloupání do sklepních prostor, poničení garážových vrat, vykradení vozů v garážích nebo jejich úplné odcizení...)

 - o mezi opatření, která jsme přijali na prevenci a ochranu před tímto druhem kriminality patří:
 - výměna původních kování u dveří ve společných prostorách (kočárkárny, vstupy do garáží a sklepů),
 - zajištění VR na dodavatele kamerového systému a instalace systému (dokončení I. fáze během června 2010)
 - objednání bezpečnostní služby, která v nočních hodinách střeží společné prostory (zkušební provoz na 2 měsíce do června 2010)
- **odstranění nedodělků a stavebních vad ve společných prostorách**

V roce 2009 a 2010 bylo firmou Geosan uznáno a odstraněno velmi málo (max. do 10ti položek) reklamací společných prostor (např. zatékání vody do garáží, instalace mříží v garážích...), takže jsme poptali několik renomovaných znaleckých kanceláří a v dubnu 2010 jsme objednali znalecký posudek na posouzení nedodělků a stavebních vad ve znalecké kanceláři Ing. Pohla.

V současné době proběhlo místní šetření a znalec zpracovává návrh posudku, který pak bude předložen Geosanu. Dle prozatímního vyjádření pana inženýra byl zjištěn značný počet chyb a vad.

Jednání s Geosanem o odstranění těchto vad a nedodělků se budeme věnovat, jakmile bude znalecký posudek zpracován a doufáme, že budeme úspěšní.
- **řešení situace s vlastníky, kteří neplatí zálohy za služby a do fondu oprav**
 - o tyto dlužníky řešíme ve spolupráci s právníkem
 - o na Shromáždění této problematice bude věnován samostatný bod, s informacemi vystoupí Mgr. Prošek
- **řešení stížností vlastníků a nájemníků na porušování nočního klidu**
 - o v roce 2009/2010 jsme osobně navštívili vlastníky cca 3 bytů, na které si jejich sousedi opakovaně stěžovali pro porušování nočního klidu a zatím se zdá, že naše intervence nebyla úplně zbytečná

➤ **zřízení bankovního účtu SVJ**

- o v roce 2010 jsme zřídili nový účet určený pro platbu záloh u FIO záložny (v současné době má skupina FIO platnou bankovní licenci od ČNB a FIO záložna se přemění v průběhu následujících měsíců na standardní bankovní instituci)
- o pohyby na účtu může kdokoliv sledovat na internetu a tím pádem sledovat např. aktuální stav finančních prostředků na našem účtu, případně zda jeho měsíční platba již dorazila (na vklad se vztahuje státní garance EUR 50.000 (od 01. 01. 2010 by se tato garance měla zvýšit na EUR 100.000)
- o vedení tohoto účtu je zcela ZDARMA a úspora nákladů na bankovní poplatky se pohybuje v řádu 20. - 40.000 CZK ročně

➤ **pronájem části chodníku společnosti Geosan development pro stavbu II.etapy**

- o v roce 2010 jsme se společností Geosan development uzavřeli dohodu na pronájem části našeho chodníku (nad tramvajovou zastávkou „U plynárny“) v hodnotě 75,-Kč/měsíc/1m²
- o získaná částka bude rozdělena mezi domy A,B,C a bude použita pro stavební úpravy a zkvalitnění společného bydlení

hlavní priority na rok 2010/ 2011

- 1) bezpečnost v domě
- 2) reklamace stavebních vad a nedodělků
- 3) oprava škod po havárii vodovodu

zpracovali : Štěpánka Pancová a Richard Pešek, květen 2010

ZPRÁVA O ČINNOSTI SPRÁVCE FPS s.r.o.

pro

SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM V DOLINĚ 1515/1B,1C, PRAHA 10 - MICHLE

ROK 2009

Základní informace

Společenství vlastníků pro dům V Dolině 1515/1b,1c (dále SVJ) vzniklo dne 4. 5. 2009 jako společnost založená za účelem správy domu na adrese V Dolině 1515/1b,1c, Praha 10. Komplexní správu SVJ zajišťuje od vzniku SVJ tedy od 4. 5. 2009 pověřený správce – společnost FPS s.r.o..

Hospodaření SVJ v roce 2009

Výnosy SVJ

SVJ v roce 2009 vznikly výnosy z úroků na běžném účtu ve výši **69,91 Kč**.

Náklady SVJ

SVJ v roce 2009 vznikly náklady na bankovní poplatky za vedení účtů výši **11.448,- Kč**.

Hospodářský výsledek

SVJ k 31/12/2009 vykazuje ztrátu ve výši **11.378,09 Kč**. Po schválení HV navrhujeme ztrátu uhradit z Fondu oprav.

Pohledávky a závazky SVJ

Každý člen SVJ je povinen hradit na účet SVJ pravidelné měsíční zálohy na služby a rovněž příspěvek do fondu oprav. SVJ z těchto prostředků hradí náklady na dodávané služby, což jsou náklady na úklid, odvoz odpadu, el. energie, provoz výtahů, pojištění objektu, ostatní náklady (jako jsou havarijní servis, zeleň, servis domu – drobné opravy, revize aj.), náklady na teplo a vodu a odměna správci. Z těchto operací vznikají SVJ pohledávky za vlastníky za případné neuhrazené zálohy na služby a závazky vůči dodavatelům služeb za případné neuhrazené faktury.

V roce 2009 bylo na zálohách na služby předepsáno vlastníkům 4.018.042,- Kč a dále byly předepsány příspěvky do fondu oprav ve výši 495.490,- Kč.

K 31. 12. 2009 evidovalo SVJ dlužnou částku vůči vlastníkům ve výši **408.228,92 Kč**. Upomínky jsou dlužníkům pravidelně zasílány a v současné době dlužníci, kteří nereagují na upomínky, jsou řešeni s advokátní kanceláří.

Vyúčtování záloh na služby

Vyúčtování záloh na služby za rok 2009 bylo provedeno ke dni 29.4.2010 a předáno vlastníkům.

Celkové náklady za období 1-12/2009 pro celé SVJ: 3.410.575,11 Kč

Fond oprav

Na příspěvek do fondu oprav se pohlíží jako na dlouhodobou zálohu. V roce 2009 bylo do fondu oprav předepsáno celkem 495.490,- Kč. Za prodané karty pro vstup do garáží bylo inkasováno celkem 4.500,- Kč. Z uznané pojistné události za opravu garážových vrat bylo zasláno pojišťovnou 1.773,- Kč

V tomto období bylo z fondu oprav čerpáno 175.084,38 Kč.

Výdaje z fondu oprav byly uskutečněny na opravu dveří, úpravu osvětlení domu, výměna garážových vrat, náklady na vznik společenství, revize PO, zakrytí kabin výtahu.

Zůstatek fondu oprav k 31. 12. 2009 činí **326.678,62 Kč**.

Bankovní účty, pokladna

Stav na běžném účtu SVJ je k 31/12/2009: 1. 853.663,80 Kč.

Činnosti správce v oblasti oprav a údržby v roce 2009 a plán pro rok 2010

Objekt byl převzat od investora – stavby od 1.2.2009 do správy. V roce 2009 byly reklamovány závady většího rázu na společných prostorách u investora a to:

- zatékání do garáží vjezdem - investor na své náklady realizoval další vpust'
- otevřené garážové podnože - investor dodatečně instaloval na jeho náklady v každém patře garáží mříže

Další reklamace:

- budova C – zatékání v posledním patře kolem PO jednotky,
- v budově B – 1PP v garážích plísň a vlhkost ve sklepech,
- v místnostech odpadu – nefunkční odsávání,
- u vstupů do domu poničené rampičky, odlouplé sokly, obnova značení,
- zatékání u výjezdu z garáží,
- reklamace osvětlení v garážích.
- propadlé chodníky před budovami a ve spodní části areálu, propadlá venkovní stání mezi budovou B a A, propadlé silnice u závor do garáží,
- na podestách u schodiště kolem garáží odpadlý nátěr,
- uschlé stromky v dolní části areálu a dosud nejsou převzaty do správy domu travnaté plochy.

Reklamace v bytech si musí vlastníci dle reklamačního řádu reklamovat sami a to písemně.

Úklid domu je prováděn pravidelně každý týden (vždy v úterý, ve čtvrtek pouze přízemí) firmou ANEDA. Úklid garáží je prováděn 1x měsíčně, v letním období 1x za dva měsíce, nebo dle potřeby - stejnou firmou.

Po vzniku Společenství správce zajistil ve spolupráci s výborem převod všech dodavatelských smluv z investora na Společenství.

V každé budově jsou vývěsky, na kterých si vlastníci mohou přečíst důležité informace od správce či od výboru Společenství a dále jsou ve společných prostorech umístěny schránky správce a výboru pro případnou korespondenci či podněty vlastníků.

V únoru 2009 bylo provedeno zakrytí kabiny výtahu proti poničení při stěhování, vždy v každé budově velký výtah, provedena montáž zásuvek do spol. prostor domů,

provedena úprava osvětlení spol. prostor – vypínače na časový interval, přepažení místností odpadů, výměna vjezdových garážových vrat po nabourání a 2x výměna čidla u vrat po zničení, po té bylo čidlo posunuto, výměna rozbitých bezpečnostních skel u místností odpadů, výměna kování u vstupních dveří do garáží za bezpečnostní a výměna vložek zámkového systému po pokusech o vloupání, dodán nový sloupek veřejného osvětlení u budovy B po nabourání.

Provedeny povinné revize PO – HSP, hydranty, kontrola PO, revize elektro garáží po havárii vody, pravidelně jsou prováděny servisy výtahů a parkovacího zařízení závor.

Škodní události uplatněné a vyplacené pojišťovnou: 23.4.2009 – odcizené kování budova B 5 ks, rozbitá skla u místností odpadu, nabouraná garážová vrata a 2x čidlo vrat, v roce 2010 v lednu – vyložené sklepy, kočárkárna C, ukradená nouzová světla v domech.

Nejvíce v počátku stěhování jednotlivých vlastníků byl zajištěn odvoz mimořádného odpadu z místností odpadu objednaným kontejnerem, byly objednány náhradní karty ke garážím, které si mohou klienti zakoupit za cenu 150,- v kanceláři FPS s.r.o. nebo u členky výboru SVJ.

Havárie vody dne 1.3.2010 v ranních hodinách praskla přípojka hlavního vodovodního řadu patřící VEOLIA-PVK, kdy voda po několik hodin protékala do garáží. Na místo byli povoláni hasiči, kteří celé dopoledne odčerpávali vodu, která v 3PP dosahovala výšky až 30 cm. Bezprostředně po odjezdu hasičů nastoupila firma Če-nova, která odčerpávala další vodu, odklízela usazené bahno a čistila garáže pro zajištění užívání jednotlivých vlastníků. Veškeré škody byly uplatněny u pojišťovny firmy VEOLIA-PVK - Kooperativy, která již zaslala na účet Společenství zálohu ve výši 600.000,- Kč na odstraňování škod. Poděkování za spolupráci patří především výboru SVJ, který po posouzení stavu uvedené havárie se ujal dalšího řešení této záležitosti v součinnosti se správcem FPS.

Návrhy na provedení pro rok 2010:

- Revize nouzového osvětlení – provedeno 1/2010
- Revize PO
- Revize hromosvodu
- Dořešení vzniklé havárie vodovodního řadu
- Ostraha objektu – kamerový systém

Vypracovala: K. Zamrazilová, vedoucí kanceláře FPS s.r.o.

V Praze dne : 20.5.2010