

NOVÉ

STANOVY

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

OBCHODNÍ FIRMA ZNÍ: SPOLEČENSTVÍ

VLASTNÍKŮ JEDNOTEK KŘIŽÍKOVA 554, 54101

TRUTNOV SÍDLO:

KŘIŽÍKOVA 554, 541 01 TRUTNOV

Část I. Základní**ustanovení****Čl. 1**

1) Název společenství:

Společenství vlastníků jednotek Křížíkova 554 Trutnov

2) Sídlo společenství:

Křížíkova 554, 541 01 Trutnov

Čl. 2

1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami domu a jeho technických zařízení.

Část II. Předmět**činnosti****Čl. 3**

1) Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu vymezených prohlášením vlastníka budovy vložených do katastru nemovitostí a zabezpečování dalších skutečností, spojených s provozem domu a správou pozemku (dále jen "správa domu")

2) Správou domu se rozumí zejména:

a) zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostor v domě "

b) zajišťování údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizaci společných částí domu (včetně havarijní údržby)

c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy

d) zajišťování revizí a oprav rozvodu plynu, elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody, cest odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, odtahů a komínů, společné televizní a rozhlasové antény, rozvodů televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení a bleskosvodů, revizi protipožárních zařízení, výtahů

e) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplývají vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu

f) zajišťování administrativní a operativně-technické činnosti spojené se správou domu a pozemku a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu

g) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, případně dalších příspěvků, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány

h) zajištění vedení evidence plateb vlastníku jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány

i) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a pozemku a všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku

j) zajištění pojištění domu

k) zřízení účtu u banky a hospodaření se svěřenými peněžními prostředky vlastníků jednotek Společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu a pozemku, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek.

l) vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky a sledováním nákladů a výnosů v příslušném účetním období

3) Na základě usnesení shromáždění vlastníků jednotek zajišťuje společenství:

- a) plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů a společných částí domu s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů), včetně vybírání záloh na tyto služby, jejich evidenci a vyúčtování
- b) dodávky elektrické energie a vody, případně plynu a odvádění odpadních vod pro společné části domu
- c) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky
- d) dodávky tepla a teplé užitkové vody od dodavatele tepla
- e) další povinnosti, které vyplnou pro vlastníky jednotek, případně i pro společenství ze zvláštních právních předpisů, případně i jiné činnosti

4) Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění jejich pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu a to s písemným souhlasem vlastníka jednotky notářsky ověřeným

Část III. Orgány

společenství

Čl. 4

I) Orgány společenství jsou:

- a) Shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění")
- b) Výbor společenství (dále jen "výbor").

Čl. 5

Shromáždění

1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, kde členové uplatňují svá práva vyplývající ze členství, včetně kontroly činnosti společenství

2) Do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování:

- a) o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy, dle § 4 zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- b) o schválení stanov anebo jejich změn
- c) o volbě a odvolání členů výboru nebo kontrolní komise
- d) o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám
- e) o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách, týkajících společných částí domu a pozemku
- f) o výši příspěvků vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a o termínech, splatnosti těchto příspěvků, o výši nákladů na vedení podvojného účetnictví dle zákona 563/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
- g) o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky, není-li to stanoveno zvláštním právním předpisem
- h) o stanovení výše odměny členům výboru. Výše odměn jednotlivých členů výboru bude vycházet z jejich osobních aktivit pro tento dům a jeho vlastníky. Výši odměn bude navrhopvat předseda výboru SVJ a bude je schvalovat výbor SVJ. Odměny budou vypláceny čtvrtletně. Součet všech odměn členů statutárního orgánu nesmí přesáhnout 75.000,- Kč z ročního objemu určeného na odměny. Dále má výbor právo v případě splnění mimořádného úkolu pro společenství vlastníků udělit mimořádnou odměnu pro konkrétního člena výboru až do výše 10.000,- Kč v průběhu kalendářního roku.
- ch) Bod IX. odstavce 10 Dohody o vzniku vlastnictví jednotek se rozšiřuje o hrazení nákladů z fondu oprav na opravy, případně výměny stoupaček TUV, SV, plynu, odpadů v šachtách, rozvodů a těles ÚT v bytech a případná výměna celých oken. Náklady budou hrazeny pouze při celkových rekonstrukcích domu termo ventily si hradí vlastník bytu.
- i) Shromáždění si vyhrazuje právo rozhodovat o nákladech na opravy a rekonstrukce z FO převyšující 100.001 Kč,- na jednotlivou akci. O nižších částkách kolektivně rozhoduje výbor společenství vlastníků.
- j) Shromáždění schvaluje výsledky výběrových řízení z firem a dodavatelů na práce od 100.001 Kč,- a výše.
- k) Rekonstrukce budou prováděny až poté, kdy na účtu pro FO bude k dispozici potřebný finanční obnos, nikoliv formou úvěrů.

3) Shromáždění je svoláváno nejméně jednou ročně výborem. Neplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat i vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů, případně kontrolní komise. Schůzi tohoto shromáždění řídí pověřený člen vlastníků jednotek, který dal podnět ke svolání shromáždění, případně předseda kontrolní komise

4) O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dnů před konáním schůze shromáždění. K pozvánce se připojí podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit

5) Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor. Součástí programu jednání shromáždění je zpráva kontrolní komise.

6) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování. Tajnou volbu může navrhnout i výbor.

7) Člen společenství může být zvolen jen do jednoho orgánu.

8) Shromáždění je usnášeníschopné, jsou-li přítomní vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků

9) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu, spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu, je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl (§ 11/3 zákona 72/1994 Sb. a násl.)

10) K platnosti zvolení členů výboru a kontrolní komise je zapotřebí, aby shromáždění bylo usnášeníschopné. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.

11) K přijetí usnesení shromáždění o schválení stanov nebo jejich změn, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků jednotek je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek

12) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu, je zapotřebí písemného souhlasu všech vlastníků jednotek

13) Zjednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- datum a místo konání shromáždění
- usnášeníschopnost shromáždění - přijatá usnesení
- námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování
- datum pořízení zápisu a podpis statutárního orgánu.

Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří prezenční listina s vyznačením velikosti spoluvlastnických podílů a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

14) O průběhu schůze shromáždění, na kterém jsou poprvé voleny orgány společenství a schvalovány stanovy společenství, musí být pořízen notářský zápis, k němuž se přikládají schválené stanovy společenství. Z dalších schůzí shromáždění, kde jsou schvalovány změny ve složení orgánů společenství a změny ve stanovách se již notářský zápis nepořizuje, pořizuje se jen zápis z jednání schůze společenství, k němuž se přikládají schválené změny ve složení orgánů a změny ve stanovách společenství.

Čl. 6

Výbor

1) Adresa výboru: Křižíkova 554, 541 01 Trutnov.

- 2) Jednání výboru je usnášeníschopné, je-li přítomna nadpoloviční většina členů výboru. Usnesení výboru je platné, je-li odhlasováno nadpoloviční většinou usnášení schopného jednání.
- 3) Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství a je 5-členný. Členem výboru může být pouze vlastník (spoluvlastník) jednotky v domě starší 18 let. Každý z členů má při hlasování jeden hlas.
- 4) Výbor volí a odvolává ze svých členů předsedu a místopředsedu.
- 5) Funkční období členů výboru činí 4 roky a počíná dnem jejich zvolení. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává a řídí nejstarší člen.
- 6) Člen výboru může být volen opětovně
- 7) Člen výboru může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti, vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně 6 měsíců.
- 8) Člen výboru může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje písemně orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal výbor na vědomí. Pokud výbor nevezme na vědomí odstoupení do 30 dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstoupujícímu členovi jeho funkce.
- 9) Za člena výboru, který odstoupil nebo byl odvolán, bude zvolen nový člen do 60 dnů po zániku jeho mandátu.
- 10) Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.
- 11) Výbor rozhoduje o všech záležitostech společenství, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění a o nichž si shromáždění rozhodování nevyhradilo. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost.
- 12) Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává a řídí jeho předseda, nebo výborem pověřený člen výboru.
- 13) Nepostupuje-li předseda podle odst. 12), může tak učinit místopředseda. Neučiní-li tak ani místopředseda, může zasedání výboru svolat jeho další člen.
- 14) Výbor zejména:
- jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo
 - svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a organizuje a řídí jednání
 - odpovídá za vedení účetnictví společenství a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení
 - odpovídá za vedení písemností (např. evidence členství, technická dokumentace domu), zápisů ze shromáždění. Do evidence se zapisuje kromě identifikace vlastníka i výše jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu, příp. další skutečnosti rozhodné z hlediska správy domu. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností
 - sjednává pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti a dohody o provedení prací, smlouvy o dodávce služeb a smluv o dílo, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky a služby
 - činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, pozemku, popřípadě domu jako celku a záloh na služby, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování
 - má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena
- 15) Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat. - datum a místo konání
 - prezenci přítomných Členů výboru a usnášeníschopnost jednání - přijatá usnesení
 - výsledky hlasování členů výboru
 - námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, pokud požádali o jejich zaprotokolování
 - datum pořízení zápisu a podpis předsedy, případně místopředsedy

16) Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že Škodu nezavinil, odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla škoda společenství a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí

Část IV.

Čl. 8

Členství ve společenství, evidence členů společenství

1) Členy společenství se stávají fyzické či právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnické jednotky

2) Spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy společenství v postavení vlastníka jednotky a mají nedělitelný hlas ve výši velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu

Část V.

Čl. 9

Práva a povinnosti člena společenství

1) Člen společenství má právo zejména:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství
- b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění
- c) volit a být volen do orgánů společenství
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství
- e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství
- f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství žádat a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů

2) Člen společenství je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství
- b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a rozhodnutími orgánů společenství
- c) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod
- d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu, stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu a nedoplatky vyplývající z jejich vyúčtování, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jinak, hradit další příspěvky, pokud jsou z rozhodnutí shromáždění stanoveny
- e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z jejich vyúčtování
- f) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám, pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku. V případě havárie plynu, vody, UT a požáru, umožní vlastník okamžitý přístup do bytu, aby se zamezilo dalším škodám na majetku. Případné škody hradí ten, který tuto povinnost porušil,
- g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo nájemci, či podnájemníci a příslušníci jejich domácnosti
- h) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv
- i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot

j) oznámit bez jakéhokoliv zbytečného odkladu, výboru převod či přechod vlastnictví jednotky (povinnost převádějího člena) a nabytí vlastnictví jednotky (povinnost nabývajícího člena) k) oznamovat výboru změny v počtu příslušníků uživatelů bytové jednotky, příslušníků své domácnosti a to nejpozději do 10 dnů ode dne, kdy ke změně došlo

l) složit na účet společenství příslušný podíl finančního obnosu na pokrytí dluhu (dlužné zálohy na služby) jiného vlastníka

m) užívat jednotku výhradně k bydlení

3) Úpravy, jimiž se mnění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství, vlastník jednotky je oprávněn provádět stavební a technické úpravy výhradně v souladu se stavebním zákonem, rekonstrukce bytové jednotky většího rozsahu oznamovat výboru. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství

Čl. 10

Zánik Členství ve společenství

1) Členství ve společenství zaniká:

- úmrtím člena společenství - fyzické osoby
- převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky
- zánikem členství společenství - právnické osoby
- zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství

2) Společné členství spoluvlastníků zaniká:

v důsledku úmrtí nebo zániku jednotek, pokud zůstane pouze 1 vlastník jednotky

Část VI.

Čl. 11

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhradu za služby

1) Příspěvky a zálohy platí členové společenství měsíčně v částkách a termínech stanovených shromážděním a... to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak, Měsíční zálohy na úhradu služeb jsou splatné ve stejném termínu jako příspěvky na správu domu.

2) Zálohy na úhradu za služby je společenství povinno jednou ročně vyúčtovat a to nejpozději do devadesáti dnů po skončení zúčtovacího období, stanoveného i zvláštním právním předpisem. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh

3) Nevýčerpaný zůstatek na opravy, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství, nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak

Část VII

Čl. 12

Hospodaření společenství

1) Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby

2) Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů společenství zajišťováním činnosti podle bodu 1) pověřit jinou osobu (správce) a to na základě mandátní smlouvy

3) Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů

4) Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

5) Fond oprav, zřízený a vedený jako finanční zdroj společenství, se používá pro úhradu:

- přímých nákladů na provoz, opravy, modernizace a rekonstrukce domu a společných částí domu a jeho technických zařízení
- nákladů na správu společných částí domu, jeho technických zařízení a pozemku a to zejména na náklady na:
- přípravu mandátních smluv a služby z nich vyplývajících
- pořízení, provoz, údržbu, opravy a případné vyřazení majetku společenství
- odměny členům výboru a kontrolní komise

Čl. 13

1) V případě prodlení s platbami podle Čl. 11 bod 1), bude členu společenství vyúčtováno penále ve výši 2,5 ‰/° za každý kalendářní den prodlení.

2) Neplnění povinností člena společenství dle Čl. 9 a Čl. 11 může být vymáháno soudní cestou.

Část. VIII

Čl. 14

Zánik společenství

Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech uvedených v § 5 odst. 6, 7 zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Část IX

Čl. 15

1) Majetkem společenství (dále jen "majetek") je hmotný a nehmotný majetek používaný výborem, kontrolní komisí nebo výborem pověřenou osobou (osobami) pro činnosti spojené se správou domu.

2) Majetek vzniká koupí, která se provede na základě usnesení shromáždění.

3) Správa majetku zahrnuje evidování majetku, jeho užívání, údržbu a opravy včetně případné likvidace majetku. Tyto činnosti jsou zabezpečovány výborem nebo jím pověřenou osobou (osobami).

4) Likvidace majetku se provede na základě usnesení shromáždění. Doporučení k likvidaci majetku předkládá výbor.

Část. X

Čl. 16

Závěrečná ustanovení

Tyto stanovy byly přijaty shromážděním dne 11. listopadu 2003.

Změny těchto stanov byly projednány a schváleny na shromáždění vlastníků jednotek Křižíkova 554 dne 10. 06. 2004.

Další změny těchto stanov byly projednány a schváleny na shromáždění vlastníků jednotek Křižíkova 554 dne 27. 04. 2006.

Další změny těchto stanov byly projednány a schváleny na shromáždění vlastníků jednotek Křižíkova 554 dne 28. 04. 2011.

Další změny těchto stanov byly projednány a schváleny na shromáždění vlastníků jednotek Křižíkova 554 dne 05. 03. 2013