

STANOVY SPOLEČENSTVÍ ČLEN SPOLEČENSTVÍ JEDNOTEK

ČÁST I. VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Č U

Společenství vlastníků jednotek pro dům : č.p. 595, 596, 597 a 598
zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví: 1625, k.ú. Hlubočepy
ulice Dreyerova, obec Praha (dále jen „společenství“)

přijalo název
SVJ
Dreyerova
má sídlo
Dreyerova
596, 152 00
Praha 5 -
Barrandov

ČI. 2 Základní ustanovení

1. Společenství je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů).
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 a vlastnictví bytů (dále jen „člen společenství“).
3. Společenství jako právnická osoba způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou domu a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a těchto stanovách.

ČÁST II. PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

ČI. 3 Správa domu a další činnosti.

1. Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených v prohlášení vlastníka budovy ze dne 30.1.2003. (dále jen „správa domu“).
2. Správou domu se rozumí zejména zajišťování:
 - 2.1. řádné správa a udržování společných částí domu s výjimkou společných částí domu, které nejsou společné všem členům společenství jednotek v domě,
 - 2.2. provozu domu a pozemku,
 - 2.3. údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizací společných částí domu,
 - 2.4. protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy, včetně hromosvodů,
 - 2.5. revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů plynu, elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé

užitkové vody včetně radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízeních podle vybavení domu,

- 2.7. správy nebytových prostor, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství
- 2.8. administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu.
- 2.9. dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domů.

Čl. 4 Další činnosti spojené se správou domu

1. V rámci předmětu činnosti může společenství sjednávat smlouvy:
 - o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - o pojištění domu,
 - o nájmu společných částí domu,
 - o nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
2. Společenství zajišťuje kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle čl.4, odst.1 a uplatňuje nároky z porušení smluvních povinností druhým účastníkem smlouvy
3. Společenství dále zajišťuje :
 - vybírání příspěvků a záloh od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí člnů společenství nebo zákona vybírány,
 - vybírání záloh na úhradu za služby zajišťované společenstvím a rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství
 - vedení evidence plateb členů společenství,
 - vedení evidence nákladů spojené se správou domu a pozemku,
 - zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky členů společenství, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku,
 - vedení účetnictví v souladu s příslušnými předpisy,
 - včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství
 - řádné hospodaření se svým majetkem a finančními prostředky poskytované vlastníky jednotek
 - vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
 - Vedení seznamu členů společenství
4. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to se souhlasem člena společenství.

Čl. 5 Zajišťování správy domu na základě smlouvy se správcem

V souladu s prohlášením vlastníka budovy o sobě pověřené správou domu (dále jen „správce“), nebo na základě usnesení shromáždění o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a další činnosti spojené se správou domu a pozemku na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická i právnická osoba.

Správou domů se pověřuje výbor společenství.

ČÁST III.

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. 6

1. Orgány společenství jsou:
 - LI. shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“),
 - 1.2. výbor společenství (dále jen "výbor") nebo vlastník jednotky pověřený funkcí výboru (dále jen „pověřený vlastník“), pokud není zvolen výbor.
 - 1.3. Revizor – cizí – auditor
 - 1.4. Orgány uvedené v odst. 1.1 – 1.3 jsou volené orgány společenství.
2. Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která je členem společenství nebo zmocněný zástupce právnické osoby - člena společenství, starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům

3. Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho orgánu.
4. Členy volených orgánů nemohou být současně příbuzní v řadě přímé, sourozenci nebo manželé.
5. Funkční období členů volených orgánů 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. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.
7. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
8. Člen voleného orgánu může před uplynutím funkčního období odstoupit z funkce. Odstoupení musí oznámit orgánu společenství jehož je členem písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán jeho odstoupení projedná, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník musí své odstoupení oznámit písemně shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
9. Orgány společenství hlasují veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném, pomocí hlasovacích lístků.
10. Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci 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.
11. Členům volených orgánů je poskytnuta odměna za výkon funkce ve volených orgánech. Její výši schvaluje shromáždění.

ČL.7 **Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství
2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka
3. Do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování:
 - o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona,
 - o schválení nebo o změně stanov,
 - uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěrů poskytnutých na náklady spojené se správou domu, o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu
 - o výši příspěvků členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky vybírány, a o termínech splatnosti těchto příspěvků,
 - o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé členy společenství, není-li stanoven zvláštním právním předpisem,
 - o stanovení výše odměny členům volených orgánů,
 - o způsobu výkonu správy domu a pozemku,
 - o rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
 - o nabytí nemovitosti k účelům předmětu činnosti a o majetkových dispozicích s těmito nemovitostmi, totéž platí pro jiná majetková práva a jiné majetkové hodnoty, a dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací částka vyšší než 50-tisíc Kč,
 - o uzavření smlouvy se správcem,
 - o schválení roční účetní závěrky, spolu se správou o hospodaření společenství a správě domu.
 - Vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem podle zákona o vlastnictví bytů, podle stanov společenství a navazujících vyhlášek.
 - Rozdělení případného zisku z hospodaření společenství
 - Pravidlech pro užívání společných částí domů: Domovní řád, Provádění stavebních úprav.
 - Schvalování rozpočtu společenství
 - Schvalování plánu investičních akcí
3. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor nebo pověřený člen společenství. Neplní-li výbor nebo pověřený člen společenství povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají aspoň jednu čtvrtinu hlasů. Jimi zvolený člen pak řídí schůzi tohoto shromáždění.
4. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni buď pozvánkou doručenu všem členům společenství, nebo pozvánkou vyvěšenou v domě na domovní vývěsce, nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění.

5. Na pozvánce svolavatel uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s poklady k nejdůležitějším bodům jednání
6. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil, nebo pověřený vlastník.
7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství.
8. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají společný hlas
9. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu.
10. K platnosti zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství.
11. Třítvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:--
schválení nebo změně stanov,-změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů, - uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám, - rozdělení zisku z hospodaření společenství, - způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky.

11. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby, je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.
12. Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství
13. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - datum a místo konání shromáždění,
 - přijatá usnesení,
 - výsledky hlasování,
 - námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - datum pořízení zápisu a podpis statutárního orgánu.

Přílohu zápisu zjednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

ČL.8 Výbor

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domů, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost.
2. Výbor má 3 členy. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda.
Každý člen výboru má jeden hlas.
3. K písemnému právnímu úkonu je potřeba podpis předsedy a dalšího člena výboru.
4. Výbor zejména:
 - jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud šije shromáždění nevyhradilo,
 - svolává shromáždění, připravuje podklady pro jejich jednání a řídí a organizuje jednání,
 - stanovuje výši měsíčních záloh členů společenství a úhradu za služby a zajišťuje jejich vyúčtování,
 - odpovídá za vedení účetnictví společenství a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,
 - odpovídá za podání přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá pro společenství ze zákona,
 - odpovídá za vedení písemností (vedení evidence členství), zápisů ze shromáždění, usnesení apod.,
 - sjednává pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti a dohody o provedení prací, smlouvy o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky,
 - činí opatření k zajištění úhrady dluhů členů společenství na příspěvcích na správu domu a pozemku a na úhradách za služby, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování. Za vymáhání dlužné částky účtuje paušální poplatek ve výši 500 Kč.
5. Členové výboru odpovídají za škodu, kterou způsobili porušením své právní povinnosti v souladu s ustanoveními občanského zákoníku.
6. Vedle činností statutárního orgánu vykonává výbor činnost správce s tím že je v jeho pravomoci pověřit jiný subjekt vykonáváním některých správcovských činností.

Kontrolní komise ???????

ČL 9

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

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

ČÁSTIV.

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Vznik členství, evidence členů společenství

1. Vlastníci jednotek, kteří nabyli vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství, se stávají členy společenství dnem jeho vzniku. Členy společenství se stávají dále fyzické a právnické osoby, kteří nabyli vlastnictví k jednotce po vzniku společenství, a to den nabytí vlastnictví k jednotce.
2. Spoluvlastníci jednotek, jsou společnými členy společenství mají nedělitelný hlas ve výši velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Ze společného členství jsou povinni společně a nerozdílně.
3. Společenství vede evidenci členů společenství. Do evidence se zapisuje kromě identifikace člena společenství i výše jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu, popřípadě další skutečnosti rozhodné z hlediska správy domu. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Statutární orgán umožní každému, kdo prokáže právní zájem, nahlédnutí do evidence.

ČL 10

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má právo zejména:
 - účastnit se veškeré činnosti společenství,
 - podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
 - volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
 - předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství,
 - obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby,
 - nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
2. Člen společenství je povinen zejména:
 - 2.1. dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
 - 2.2. zúčastnit se schůzí shromáždění a nést zodpovědnost za škody které by vznikly z důvodů jeho neúčasti
 - 2.3. řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, stanovami, schváleným domovním řádem, a rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení.

- 2.4. neprodleně upozorňovat výbor nebo pověřeného člena na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společně částí domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod,
 - 2.5. hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a pozemku včetně příspěvků 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 členů společenství jednotek jinak; hradit další příspěvky, pokud jsou z rozhodnutí shromáždění vybrány,
 - 2.6. hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - 2.7. hradit částky, k jejichž úhradě je povinnen z titulu ručení za závazky Společenství(§13, odst.7
 - 2.8. umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku,
 - 2.7. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil člen společenství jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
 - 2.8. zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
 - 2.9. umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
 - 2.10. oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému členu převod vlastnictví jednotky (povinnost převádějícího člena) a nabytí vlastnictví jednotky (povinnost nabývajících člena),
 - 2.11. oznamovat výboru nebo pověřenému členu změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, jestliže je tento ukazatel rozhodný pro rozúčtování cen služeb nebo jiných nákladů na jednotlivé členy společenství, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo."
 - 2.12. zajistit, aby uvedené povinnosti odpovídajícím způsobem plnily i osoby užívající jeho jednotku, i když nejsou členy společenství
3. 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. 12 Zánik členství ve společenství

Členství ve společenství zaniká:

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

**ČÁST V.
ÚHRADA NÁKLADŮ SPOJENÝCH SE SPRÁVOU DOMU A POZEMKU
A ÚHRADA ZA SLUŽBY**

ČL 13

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

Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na úhradu za služby je výbor nebo pověřený člen společenství povinen jednou ročně vyúčtovat, a to nejpozději do 4 kalendářních měsíců po skončení zúčtovacího období. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh. I

Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na opravy, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

**ČÁST VI.
HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ**

ČL 14

1. Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky členů společenství jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku a na úhradu za služby.
2. Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
3. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě rozhodnutí shromáždění, a to podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku, pokud shromáždění nerozhodne jinak. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
4. Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domů.
5. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

**ČÁST VII. ZÁNİK
SPOLEČENSTVÍ**

ČL 15

Společenství zaniká v případě zániku domu a dále v případech uvedených v zákoně o vlastnictví bytů.

CASTVIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

ČL. 16

1. Otázky, které nejsou upraveny těmito stanovami se řídí zákonem o vlastnictví bytů a vzorovými stanovami schválenými nařízením vlády č 371/2004 Sb.
2. Tyto stanovy byly přijaty shromážděním dnea téhož dne nabyly účinnosti.