## Návrh změny stanov

**Společenství vlastníků Místecká 450**

Stanovy společenství vlastníků jednotek Společenství pro dům čp. 450, ulice Místecká, Praha 18 – Letňany (dále jen *„společenství“*) ze dne 15.11.2004 ve znění změn přijatých schůzí shromáždění dne 25.6.2013

se mění takto:

1. V nadpisu se označení subjektu „Společenství pro dům čp. 450“ nahrazuje slovy „Společenství vlastníků Místecká 450.“
2. Čl. I odst. (1) zní: „Společenství vlastníků jednotek (dále jen *„společenství“*) je právnickou osobou založenou ve smyslu ust. § 1194 zákona č. 82/2014 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen *„ObčZ“)* za účelem správy domu čp. 450, ulice Místecká, stojícího na pozemku parc. č. 672/26 a parc. č. 672/100, na katastrálním území Letňany, obec Praha.“
3. V čl. I odst. (2) se slova „zákoně o vlastnictví bytů“ nahrazují slovem „ObčZ“.
4. Čl. I odst. (3) zní: „Společenství je jako právnická osoba způsobilé při naplňování svého účelu nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.“
5. V čl. II. odst. (1) se slova „Společenství pro dům čp. 450, ulice Místecká, Praha 18 – Letňany nahrazují slovy „Společenství vlastníků Místecká 450.“
6. Čl. III odst. (1) zní: „Správou domu se rozumí vše, co je nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek, pro zajištění bezpečnosti, pro zachování nebo zlepšení části a péče o ně, pro zřízení, udržování anebo zlepšení zařízení v domě nebo na pozemku. Správou se rozumí činnosti z hlediska provozního a technického a činnosti z hlediska správních činností ve smyslu ust. § 7 a násl. nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
7. Čl. III odst. (2) zní: „Pro účely správy domu je výbor (jak je tento pojem definován níže) oprávněn sjednat smlouvy týkající se zejména (i) zajištění činností spojených se správou, (ii) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo, (iii) pojištění domu, (iv) nájmu společných částí domu, (v) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí Domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá výbor oprávnění je provozovat. Výbor současně dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.“
8. Čl. III odst. (3) zní: „Pod správu domu a pozemku je zahrnuto rovněž:
   1. údržba a opravy společných částí domu,
   2. protipožární zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
   3. revize a opravy společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
   4. revize a opravy domovní kotelny či výměníkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
   5. prohlídky a čištění komínů,
   6. administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
   7. správa jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
   8. zřízení a provoz kamerového systému pro zajištění pořádku a bezpečnosti v domě,
   9. další činnosti, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.“
9. V čl. III odst. (4) se slova „podle zákona o vlastnictví bytů“ nahrazují slovy „podle platných zákonů“.
10. V čl. III odst. (7) se slova „V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů“ vypouštějí a následné slovo „společenství“ se nahrazuje slovem „Společenství“.
11. V čl. III se za odst. (7) vkládá odst. (8) ve znění: „Nesplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, je výbor oprávněn činit opatření ke zjednání náprav i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka činit opatření k nápravě tím není dotčeno.“
12. V čl. V odst. (1) zní: „Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství. Některé činnosti může zajišťovat třetí osoba na základě smlouvy uzavřené se společenstvím. Určení této třetí osoby, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti spadá do působnosti shromáždění.“
13. V čl. V odst. (3) zní: „Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 2 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z ObčZ a z těchto stanov.“
14. V čl. V se odst. (4) zrušuje.
15. V čl. VI. odst. (2) se věta druhá nahrazuje větou: „Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.“
16. V čl. VI. odst. (11) zní: „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 byli v těchto volených orgánech naposledy, pokud s tím souhlasí. 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. Nový pokus o zvolení orgánů společenství se v takových případech musí uskutečnit do 30 dnů od posledního neúspěšného pokusu; ust. čl. VIII tím není dotčeno.“
17. V čl. VII odst. (1) se slova „členové společenství“ nahrazují slovy „všichni vlastníci jednotek“.
18. V čl. VII odst. (3) zní: „Do působnosti shromáždění náleží rozhodování o záležitostech uvedených v ust. § 1208 ObčZ a v těchto stanovách, zejména rozhodování o
    1. změně stanov,
    2. změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
    3. výši odměn členů volených orgánů,
    4. schválení účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu a pozemku; 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;
    5. výši příspěvku členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
    6. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníkovi,
    7. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    8. změně účelu užívání domu nebo bytu, změně stavby, jakož i modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
    9. změně podlahové plochy bytu,
    10. úplném nebo částečném sloučení či rozdělení jednotek,
    11. změně podílu na společných částech,
    12. změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
    13. pravidlech pro užívání pozemku a společných částí domu,
    14. rozpočtu společenství,
    15. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
    16. opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 150.000,- Kč,
    17. udělování předchozího souhlasu
        1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
        2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota přesahuje částku 50.000,- Kč v jednotlivém případě, nebo k jinému nakládání s nimi,
        3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
        4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
    18. rozhodování v dalších záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
    19. vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,
    20. 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.“
19. V čl. VII odst. (6) se za slova „jsou oprávnění shromáždění“ vkládají slova „na náklady společenství“.
20. V čl. VII odst. (7) se slovo „doručí“ nahrazuje slovem „rozešle“.
21. V čl. VII odst. (8) se za slovo „poznámka“ vkládají slova „, není-li předána osobně,“ a za slova „k doručení“ vkládají slova „či vložena do poštovní schránky náležející k jednotce“.
22. V čl. VII odst. (10) se ve druhé větě za slovo „zapotřebí“ vkládá slovo „prosté“.
23. V čl. VII se za odst. (11) vkládá odst. (12) ve znění: „Mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.“
24. V čl. VII odst. (13) zní: „Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.“
25. V čl. VII odst. (14) zní: „Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.“
26. V čl. VII se odst. (15) zrušuje a odst. (16) až (19) se přečíslovávají na (15) až (18).
27. V čl. VII odst. (18) se číslovky „17 a 18“ nahrazují číslovkami „16 a 17“.
28. Za čl. VII se nově vkládá čl. VIII s nadpisem Rozhodnutí mimo zasedání, který zní: „
    * + 1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
29. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou zveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta činí nejméně 15 dní.
30. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
31. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Učiní tak bez zbytečného odkladu, jinak může oznámení na náklady společenství učinit ten, kdo usnesení navrhl.
32. Rozhodnutí se přijímá prostou většinou hlasů všech vlastníků jednotek; mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.“
33. Dosavadní čl. XII se zrušuje a čl. VIII až XI se přečíslovávají na čl. IX až XII.
34. V čl. IX se slova „o vlastnictví bytů“ zrušují a slova „stanov ve výlučné působnosti“ nahrazují slovy „stanov v působnosti“.
35. V čl. IX odst. (9) zní: „Výbor jako výkonný orgán společenství zejména
36. zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle ObčZ a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
37. rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společné části domu, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 150.000,- Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
38. rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota nepřesahuje částku 50.000,- Kč v jednotlivém případě, nebo k jinému nakládání s nimi,
39. rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
40. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
41. 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,
42. předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
43. zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
44. sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhrady za služby,
45. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
46. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.“
47. V čl. IX odst. (10) písm. a) se slova „se zákonem o vlastnictví bytů,“ zrušují.
48. V čl. IX odst. (10) písm. d) se slova „podle zákona o vlastnictví bytů“ zrušují.
49. V čl. IX odst. (10) se za písm. d) doplňuje písmeno e) ve znění: „plní zákonné povinnosti související s provozem kamerového systému v domě.“
50. V čl. X odst. (4) se slova „zákona o vlastnictví bytů a“ zrušují.
51. V čl. XI odst. (3) písm. a) se slova „o vlastnictví bytů“ zrušují.
52. V čl. XIII odst. (1) písm. b) se opravuje chybné „nebytí“ na „nabytí“.
53. V čl. XIV odst. (1) zní: „Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních ObčZ a těchto stanov a má zejména právo
    1. svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části; nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části;
    2. na vyžádání se dozvědět jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce v domě;
    3. seznámit se, jak výbor hospodaří a jak dům a pozemek spravuje, během schůze shromáždění nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů;
    4. účastnit se činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených těmito stanovami,
    5. účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
    6. volit a být volen do orgánů společenství
    7. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
    8. obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a příspěvků na správu domu a pozemku.
54. V čl. XIV odst. (2) zní: „Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních ObčZ a těchto stanov, zejména má povinnost
    1. udržovat jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
    2. řídit se stanovami, pravidly pro správu a pro užívání společných částí obsažených zejména v zákoně, ve stanovách, v prohlášení, ve vnitřních předpisech společenství či v rozhodnutí orgánů společenství, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnilo přístup do domu nebo do jednotky,
    3. oznámit do jednoho měsíce od okamžiku, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky, výboru nabytí jednotky, včetně své adresy, a jména osob, které budou mít v jednotce domácnost; povinnost v předchozí větě platí i v případě změny těchto údajů,
    4. přispívat na správu ve výši stanovených příspěvků na správu domu a pozemku a včas platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby), jakož i nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
    5. umožnit, upravuje-li stavebně svou jednotku, na základě předchozí výzvy výboru do jednotky přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části,
    6. zdržet se všeho, co brání v údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li tyto práce prováděny uvnitř jednotky, nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožnit do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván výborem; povinnosti v tomto ustanovení platí i pro umístění, údržbu, kontrolu a odečty zařízení pro měření spotřeby vody a jiných energií; právo na náhradu škody, která vznikla vlastníku jednotky při provádění těchto prací, se řídí ust. § 1183 odst. 2 ObčZ,
    7. neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení či odvracení škod,
    8. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech způsobil nebo ti, kdo s ním jednotku užívají, nebo nájemníci či podnájemníci, příslušníci jejich domácnosti a další osoby, jimž umožnil přístup do domu nebo do jednotky.
    9. zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství,
    10. bezodkladně oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením,
    11. předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.“
55. V čl. XV odst. (1) písm. e) se slova „o vlastnictví bytů“ zrušují.
56. V čl. XV se dosavadní odst. (2) až (6) přečíslovávají na (8) až (12).
57. V čl. XV odst. (8) se slova „o vlastnictví bytů“ zrušují.
58. V čl. XV odst. (9) se slova „v zákoně o vlastnictví bytů a“ zrušují.
59. V čl. XVI se za odst. (1) vkládají odst. (2) až (7) ve znění: „
60. Vlastník jednotky přispívá na Správu a údržbu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Výjimku tvoří příspěvky na: (i) odměňování členů Výboru, (ii) vedení účetnictví, (iii) odměna třetí osoby, která bude zajišťovat některé činnosti správy. Tyto náklady se rozvrhnou na každou jednotku v domě zásadně ve stejné výši.
61. Vlastník jednotky platí zálohy na služby, zahrnující zejména dodávku vody a odvádění odpadních vod, vytápění a ohřev vody, provoz výtahu, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu, pojištění domu a revize zařízení ve společných částech domu.
62. Příspěvky a zálohy platí vlastníci jednotek měsíčně, a to vždy do pětadvacátého dne příslušného kalendářního měsíce. Výše měsíční zálohy je stanovena Společenstvím jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na příspěvky a na služby vyplývající z plánu nákladů na příslušný kalendářní rok.
63. Nebude-li rozhodnuto společenstvím jinak, rozúčtují se náklady na služby dle zvláštního právního předpisu.
64. Příspěvky na správu a zálohy je společenství povinno za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, vyúčtovat a odevzdat k doručení vlastníku jednotky vyúčtování, a to do čtyř měsíců od konce zúčtovacího období. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Proti vyúčtování je přípustná reklamace ve lhůtě do 20 dnů od jejího doručení. O oprávněnosti reklamace rozhoduje výbor nebo pověřený vlastník. Je-li reklamace uznána oprávněnou, prodlužuje se splatnost nedoplatku či přeplatku z vyúčtování o 1 kalendářní měsíc.
65. 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. Nerozhodne-li schůze shromáždění jinak, nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.
66. Čl. XVII se vč. nadpisu zrušuje a dosavadní čl. XVIII se přečíslovává na čl. XVII.
67. Čl. XVII odst. (1) zní: „Stanovy Společenství pro dům čp. 450, ulice Místecká, Praha 18 Letňany, byly schváleny schůzí shromáždění vlastníků jednotek dne 15.11.2004. O jejich změně rozhodla schůze shromáždění vlastníků dne 25.6.2013.“
68. Čl. XVII odst. (2) zní: „Nově se tyto stanovy podřizují zák. č. 82/2014 Sb., občanskému zákoníku, v platném znění, a byly schváleny schůzí shromáždění dne 30. října 2014.“

V Praze dne 30. října 2014