

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:
 - a) údržba a opravy společných částí domu,
 - b) protipožární zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - c) 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,

- d) revize a opravy domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
 - e) prohlídky a čištění komínů,
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - g) správa jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - h) zřízení a provoz kamerového systému pro zajištění pořádku a bezpečnosti v domě,
 - i) 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
- a) změně stanov,
 - b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,

- c) výši odměn členů volených orgánů,
- d) 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;
- e) výši příspěvku členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
- f) 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 vlastníkovu,
- g) členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- h) změně účelu užívání domu nebo bytu, změně stavby, jakož i modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
- i) změně podlahové plochy bytu,
- j) úplném nebo částečném sloučení či rozdělení jednotek,
- k) změně podílu na společných částech,
- l) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
- m) pravidlech pro užívání pozemku a společných částí domu,
- n) rozpočtu společenství,
- o) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
- p) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 150.000,- Kč,
- q) udělování předchozího souhlasu
 - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota přesahuje částku 50.000,- Kč v jednotlivém případě, nebo k jinému nakládání s nimi,
 - iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- r) rozhodování v dalších záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- s) 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,
- t) 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 přecíslovávají 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.
 - (2) 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.
 - (3) 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.
 - (4) 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.
 - (5) Rozhodnutí se přijímá prostou většinou hlasů všech vlastníků jednotek; mění-li se však 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.“
29. Dosavadní čl. XII se zrušuje a čl. VIII až XI se přecíslovávají na čl. IX až XII.
30. V čl. IX se slova „o vlastnictví bytů“ zrušují a slova „stanov ve výlučné působnosti“ nahrazují slovy „stanov v působnosti“.
31. V čl. IX odst. (9) zní: „Výbor jako výkonný orgán společenství zejména
- a) 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,

- b) 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.
- c) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota nepřesahuje částku 50.000,- Kč v jednotlivém případě, nebo k jinému nakládání s nimi,
- d) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- e) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- f) 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,
- g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
- i) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhrady za služby,
- j) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.“

32. V čl. IX odst. (10) písm. a) se slova „se zákonem o vlastnictví bytů,“ zrušují.

33. V čl. IX odst. (10) písm. d) se slova „podle zákona o vlastnictví bytů“ zrušují.

34. V čl. IX odst. (10) se za písm. d) doplňuje písmeno e) ve znění: „plní zákonné povinnosti související s provozem kamerového systému v domě.“

35. V čl. X odst. (4) se slova „zákona o vlastnictví bytů a“ zrušují.

36. V čl. XI odst. (3) písm. a) se slova „o vlastnictví bytů“ zrušují.

37. V čl. XIII odst. (1) písm. b) se opravuje chybné „nebytí“ na „nabytí“.

38. 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

- a) 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;
- b) na vyžádání se dozvědět jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce v domě;
- c) 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;
- d) účastnit se činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených těmito stanovami,
- e) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- f) volit a být volen do orgánů společenství

- g) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - h) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a příspěvků na správu domu a pozemku.
39. 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
- a) 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,
 - b) 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,
 - c) 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,
 - d) 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,
 - e) 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,
 - f) 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,
 - g) 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,
 - h) 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.
 - i) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství,
 - j) bezodkladně oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením,
 - k) předat výboru nebo pověřenému vlastníkovvi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.“
40. V čl. XV odst. (1) písm. e) se slova „o vlastnictví bytů“ zrušují.
41. V čl. XV se dosavadní odst. (2) až (6) přečíslovávají na (8) až (12).
42. V čl. XV odst. (8) se slova „o vlastnictví bytů“ zrušují.
43. V čl. XV odst. (9) se slova „v zákoně o vlastnictví bytů a“ zrušují.

44. V čl. XVI se za odst. (1) vkládají odst. (2) až (7) ve znění: „

- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) Nebude-li rozhodnuto společenstvím jinak, rozúčtují se náklady na služby dle zvláštního právního předpisu.
- (6) 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.
- (7) 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.

45. Čl. XVII se vč. nadpisu zrušuje a dosavadní čl. XVIII se přečíslovává na čl. XVII.

46. 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.“

47. 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