

POZVÁNKA – DOPLNĚNÍ

na shromáždění vlastníků jednotek, svolané v souladu s článkem VII. stanov Společenství vlastníků jednotek

Shromáždění se bude konat v pondělí, 11.2.2019 od 19,00 hod. v garážové hale v 1. podzemním podlaží domu č. p. 777, na adrese Škrábkových 777/4, 199 00 Praha 9 – Letňany.

Návrh programu shromáždění byl doplněn o tučně vyznačené body:

1. Zahájení
2. Prezence
3. Volba zapisovatele
4. Odstoupení členů současného výboru
5. **Změna stanov a jejich formální úprava**
6. Volba členů nového výboru
7. **Úprava rozpočtu**
8. **Výpověď smlouvy s Prague Property Management a.s. a nový přístup ke správě domu**
9. **Údržba zeleně a chodníků v okolí domu**
10. **Stavební úpravy v bytě 725 (Tomáš Koutný)**
11. Závěr

Podklady k doplněným bodům 5 a 7 jsou přílohou této doplňující pozvánky. Ostatní body jsou uvedeny k diskusi, případně podklady k nim budou k dispozici v tištěné podobě na shromáždění. **Níže uvedení vlastníci – navrhovatelé jsou kdykoli připraveni odpovědět na Vaše dotazy týkající se nejen doplněných bodů.**

Poučení:

Člen společenství se zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení na základě plné moci. Plná moc pro zastupování na shromáždění musí být písemná. Podpis na plné moci nemusí být úředně ověřen.

Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů, přičemž rozhodující je velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu.

S ohledem na výše uvedené, prosíme členy společenství, aby se na shromáždění dostavili v co největším počtu a v případě, že jim tento termín nevyhovuje, zmocnili k účasti na jednání osobu, která je bude na shromáždění a v hlasování zastupovat.

Vzor plné moci je součástí podkladů zaslaných v rámci předchozí pozvánky.

Prezence účastníků shromáždění bude zahájena den jednání v 18:30 hod. a ukončena v 19:00 hod.

V Praze, 11/1/2019

Za dům Škrábkových 777:

František Jahoda byt 211 frantisek.jahoda@gmail.com 721 759 391	Tomáš Koutný byt 725 Tom777151375@gmail.com 777 151 375	Jan Mikulecký byt 712 Jan.Mikulecky@outlook.com 603 451 764
---	---	---

Jakub Pustina byt 517 pustina89@gmail.com 728 754 998	Petr Závorka byt 228 petrzavorka@gmail.com 775 654 987
---	--

Milé sousedky, vážení sousedé,

před dvěma týdny rezignovali všichni členové a členky výboru našeho společenství vlastníků. Jejich mandát končí 21/2, resp. 26/2/2019. Mandát také může skončit zvolením nového výboru, který by měl vzejít ze shromáždění konaného 11/2/2019.

Na prvním shromáždění v roce 2017 nebyl o pozice ve výboru valný zájem. Většina z nás se stále ještě zabydlovala a další práce navíc nebyla prioritou. Nyní po odstoupení současného výboru jsme dali dohromady skupinu velmi schopných lidí, kteří mají zájem se o náš dům starat. Všichni zde bydlíme a dění v domě nás velmi zajímá. Někteří z nás mají zkušenosti z jiných SVJ, a proto bychom rádi nabídli naše jména do nového výboru.

Současný výbor má 3 členy a podle jejich vyjádření také hodně práce. **Proto navrhujeme výbor rozšířit na 5-7 členů, kde bychom si jednotlivé činnosti efektivně rozdělili. Zdůrazňujeme, že nedojde k navýšení celkové roční výše odměn výboru a odměna zůstane stejná i při zvolení 5 či 7-členného výboru.** Všichni z nás máme kvalitní pracovní kariéry a pozice ve výboru není naší životní prioritou. Nabízíme, že se budeme starat o dům s nejlepší péčí, budeme otevřeni jakékoli diskusi a budeme efektivně spravovat naše společné finance.

Rozšíření výboru znamená změnu stanov, a proto jsme požádali současný výbor o zahrnutí tohoto bodu na shromáždění 11/2/2019. Dvě členky výboru s rozšířením ihned souhlasili, nicméně předseda výboru doplnění bodů odmítl. Požádali jsme ho emailem dne 27/12/2018, 2/1/2019, 7/1/2019, dále při osobním jednání 9/1/2019 a via sms 10/1/2019. Bohužel bez jakékoli reakce. Program však musí být rozšířen předem, neboť podle § 253 odst. 3 ve spojení s § 1221 občanského zákoníku nelze hlasovat o otázce, která nebyla uvedena na programu shromáždění. Předseda výboru SVJ by rozhodně neměl bránit projednávání rozhodnutí, jež se dotýkají nás všech.

Přijde nám nesmyslné, aby se svolávalo několik shromáždění v krátkém časovém období. Proto přikládáme rozšířený program shromáždění včetně potřebných podkladů. Všechny změny stanov jsou doplněny komentáři či dalším vysvětlením. Podklady jsou v elektronické podobě také na Facebooku či Sousedce.cz. A v případě jakýchkoli dalších dotazů využijte naše kontakty níže a ptejte se na cokoli.

Chceme, aby shromáždění splnilo svůj účel a nemůžeme dopustit, aby dům řídila pouze neschopná správcovská firma, když výboru za pár týdnů skončí mandát. Je nám líto, že diskuse o rozšíření programu takto vygradovala. Je to zcela zbytečné a kontraproduktivní pro všechny vlastníky. **Náš dům není politická strana, abychom zde bojovali o pozice. Když je tu parta více lidí, kteří se chtějí o dům společně starat, proč jim to neumožnit?**

Nový výbor bude muset řešit řadu problému, se kterými se náš dům stále potýká. Například:

- smlouvy a výběrová řízení musí být otevřená a viditelná všem vlastníkům
- zápisy ze shromáždění a z jednání výboru musí být právně v pořádku, včetně správného záznamu hlasování
- současná spolupráce se správcovskou firmou plně nefunguje, jak lze vidět např. na opravě našich sklepů, firma by se měla vyměnit
- správa domu by měla být levnější
- zeleň kolem našeho domu skomírá a vyžaduje kompletní revitalizaci
- reklamace vůči developerovi jsou stále nedokončené zdlouhavě řešené
- současné smluvní vztahy nejsou ve všech případech výhodné, je nutná revize smluv

Jsme připraveni se do řešení těchto a řady dalších problémů s vervou pustit.

František Jahoda

byt 211

frantisek.jahoda@gmail.com

721 759 391

Tomáš Koutný

byt 725

Tom777151375@gmail.com

777 151 375

Jan Mikulecký

byt 712

Jan.Mikulecky@outlook.com

603 451 764

Jakub Pustina

byt 517

pustina89@gmail.com

728 754 998

Petr Závorka

byt 228

petrzavorka@gmail.com

775 654 987

STANOVY

Společenství vlastníků domu Škrábkových č.p. 777, Praha 9

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I Název a sídlo společenství vlastníků jednotek

Název: Společenství vlastníků domu Škrábkových č.p. 777, Praha 9.

Sídlo: Škrábkových 777/4, 199 00 Praha 9 – Letňany.

[IČ 05824991](#)

Čl. II Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen: „**společenství**“) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabyvat práva a zavazovat se k povinnostem v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku (dále jen „**občanský zákoník**“), prováděcích předpisech, zejména nařízení vlády č. 366/2013 Sb., a v těchto stanovách. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 2) Společenství je založeno za účelem správy domu č. p. 777, který je součástí pozemku parc. č. 760/220 v katastrálním území Letňany, obci Praze (dále jen „**dům**“), a za účelem správy pozemků parc. č. 760/220 a 760/219 v katastrálním území Letňany, obci Praze (společně dále jen „**pozemek**“).
- 3) Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle občanského zákoníku. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovitě věci uvedené v odst. 2 tohoto článku stanov vzájemně spojené a neoddělitelné.
- 4) Společenství vzniká dnem zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III Správa domu a pozemku a další činnosti

- 1) Správou domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zajišťování:
 - a. provozu domu a pozemku,
 - b. údržby, oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí přenechaných k výlučnému

užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „**prohlášení**“) nebo stanov společenství nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,

- 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, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e. ~~administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,~~
 - f. údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemcích,
 - g. dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- 2) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů.
 - 3) 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 (konkrétně upraveno v odst. 6 tohoto článku),
 - b. pojištění domu,
 - c. nájmu společných částí domu,
 - d. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí domu včetně ekonomických, poradenských a právních služeb společenství.
 - 4) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle tohoto článku a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
 - 5) Společenství dále zajišťuje 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 uvedených v článku XVII,
 - b. vedení evidence plateb členů společenství, které jsou vybírány podle písmene a),
 - 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.

Deleted: «»prohládek a čistění kominů,¶

6) Společenství zajišťuje buď přímo anebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli 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, nikoliv však výlučně:

- 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 záloh přijatých od jednotlivých členů společenství,
- c. vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

7) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek, včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

8) V rámci své činnosti dále společenství zajišťuje zejména, nikoliv však výlučně:

- 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 Pravidla pro užívání společných částí domu a pozemku

- 1) Společné části domu lze užívat jen k účelu vzhledem k jejich povaze a určení.
- 2) Člen společenství má právo svobodně užívat společné části, nesmí však ztížit jinému výkon stejného práva ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu a pozemku.
- 3) Člen společenství je povinen udržovat společné části domu, které má vyhrazeny k výlučnému užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu.
- 4) Člen společenství se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto orgány společenství; jsou-li prováděny uvnitř jednotky nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.
- 5) Podrobná pravidla pro užívání společných částí domu a pozemku stanovuje domovní řád. Domovní řád schvaluje shromáždění. Návrh předkládá výbor.
- 6) Tímto článkem IV nejsou dotčeny povinnosti vyplývající z prohlášení.

Čl. V Zajišťování správy domu a pozemku a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- 1) Společenství může 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 (dále jen „**správce**“).
- 2) O změně osoby správce, o schválení smlouvy se správcem a o schválení změny smlouvy se správcem v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti rozhoduje shromáždění.
- 3) Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku, prováděcích předpisů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a. shromáždění,
 - b. výbor.

Čl. VII Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
- 2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru.
- 3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o záležitostech uvedených v § 1208 občanského zákoníku. Dále do působnosti shromáždění náleží:
 - a. rozhodování o pravidlech pro užívání společných částí domu,
 - b. schvalování rozpočtu společenství,
 - c. schvalování domovního řádu a rozhodování o jeho změnách,
 - d. rozhodování o nakládání s příjmy společenství.
- 4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo ten, kdo plní funkci orgánů společenství, případně svolavatel podle odstavce 5 tohoto článku. 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, nejméně však z podnětu dvou vlastníků jednotek. Neučiní-li tak, mohou jej svolat v předchozí větě uvedení vlastníci jednotek sami.

6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Pozvánka bude členům společenství doručována háseledujícím způsobem:

- elektronickou poštu na adresu členu společenství, kterou eviduje společenství;
- vhozením do poštovní schránky členu společenství v domě
- zveřejním na webových stránkách společenství.

Nebude-li možné doručení pozvánky žádným ze způsobů uvedených v bodě a) ani b), doručí společenství pozvánku členovi společenství prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresu členu společenství uvedenou ve výpise z katastru nemovitostí, který bude pořízen svolavatelem ne dříve jak 5 (slovy: pět) pracovních dní před odesláním písemné pozvánky.

7) Písemná pozvánka v písemné či elektronické podobě musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 30 (slovy: třicet) dní přede dnem konáním 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.

8) Člen společenství se může vzdát práva na včasné a řádné svolání shromáždění písemným prohlášením s úředně ověřeným podpisem nebo ústním prohlášením učiněným na shromáždění.

9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věty druhé, nebo podle odstavce 5, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak.

11) Člen společenství se zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení na základě plné moci. Plná moc pro zastupování na shromáždění musí být písemná a je hevefejnou přílohou zápisu ze shromáždění. Podpis na plné moci nemusí být úředně ověřen. V listině přítomných, která je přílohou zápisu ze shromáždění, musí být vyznačeno, zda se člen shromáždění zúčastňuje osobně nebo v zastoupení jinou osobou.

12) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, případně mají jednotku ve společném jmění manželů, mají společně jeden hlas.

13) K hlasu se při hlasování nepřihlíží:

- Je-li vlastníkem jednotky samo společenství; nebo
- Je-li jmenován zástupce nebytové jednotky (č. 777/100 (garáže)).

14) Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. 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.

15) Je-li pro to důležitý důvod, může člen společenství, který byl přehlasován, nebo o jehož návrhu vůbec nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění se usnášet, požádat

Commented [JM1]: Chceme zjednodušit rozesílání pozvánek. Poštou to dostane jen ten, kdo nenahlásí email ani nemá v domě schránku.

Deleted: pokud člen společenství písemně sdělí společenství adresu

Deleted: e

Deleted: v, doručí svolavatel pozvánku členovi společenství pouze v elektronické podobě na uvedenou adresu;

Deleted: <#pokud člen společenství nesdělí adresu elektronické pošty, doručí svolavatel pozvánku členovi společenství prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na korespondenční adresu písemně sdělenou společenství.>
<#>n

Deleted: <#>výše

Deleted:

Deleted:

Deleted:

Commented [JM2]: ...kvůli GDPR, když se zápis bude dávat třeba na sousede.cz

Deleted:

Deleted: však

Commented [JM3]: Pokud jmenujeme někoho, kdo bude hlasovat za garáže, nesmí získat možnost významně ovlivnit hlasování (cca 24%)

Deleted: k jeho hlasu se nepřihlíží.

o rozhodnutí soud. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 (slovy: tři) měsíců ode dne kdy se člen společenství o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká.

16) Souhlas alespoň tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství se vyžaduje k přijetí usnesení o:

- schválení nebo změně stanov,
- změně prohlášení,
- uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce,
- způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
- opravě nebo úpravě společné části, převyšující-li náklady částku 250 000 Kč (slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých).

17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení se, dále údaje o průběhu jednání, kdo a jak je svolal, kdo jednání předsedal, 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. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u výboru.

Čl. VIII Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- Ve všech záležitostech, které patří do působnosti shromáždění, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov, mohou na písemný návrh předsedy výboru nebo jiné osoby, která je oprávněna shromáždění svolat, vlastníci rozhodovat mimo zasedání.
- Výbor nebo jiná osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout hlasování mimo zasedání, pokud svolané shromáždění není způsobilé usnášet se. V takovém případě výboru vlastníkům rozešle návrh usnesení do 1 (slovy: jednoho) měsíce ode dne, na který bylo shromáždění svoláno. Výbor, nebo jiná osoba oprávněná ke svolávání shromáždění, může navrhnout přijetí rozhodnutí hlasováním mimo shromáždění (per rollam) bez svolání shromáždění a zašle všem členům společenství návrh rozhodnutí.
- Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení a stanovení přiměřené lhůty, ve které se musí vlastníci vyjádřit. Tato lhůta nesmí být kratší než 15 (slovy: patnáct) dní a stanovuje se pro každé rozhodování mimo zasedání shromáždění jednotlivě. V případě, kdy lhůta stanovena není, platí, že lhůta činí 15 (slovy: patnáct) dní.
- K platnosti hlasování členu společenství se vyžaduje jeho vyjádření na listině obsahující plné znění návrhu usnesení podepsané vlastní rukou s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno.
- Rozhodnutí mimo zasedání se přijímá většinou hlasů všech členů společenství. Ve věcech uvedených v článku VII odst. 15 těchto stanov se rozhodnutí přijímá tříčtvrtinovou většinou hlasů všech členů společenství.

- 6) Mění-li se v šem vlastníkům jednotek velikost jejich podílů na společných částech domu nebo se mění poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech domu, je k přijetí návrhu mimo zasedání zapotřebí souhlasu všech členů společenství.
- 7) Výsledek hlasování výbor písemně oznámí členům společenství. V případě, že je návrh schválen, je součástí oznámení též plný obsah přijatého usnesení.

Čl. IX Výbor

- 1) Výbor je kolektivním statutárním a výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost.
- 2) Výbor má nejméně 5 a nejvýše 7 členů. Každý člen výboru má jeden hlas. Členství ve výboru vzniká zvolením.
- 3) Členové výboru jsou voleni z členů společenství shromážděním a shromážděním jsou také odvoláváni. 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 vlastníků.
- 5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
- 6) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů a zároveň je přítomen předseda či místopředseda. 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
- 7) Výbor je volený orgán společenství. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
- 8) Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem výboru, oznámila-li to předem společenství; to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň 3 (slovy: tři) roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem výboru, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena výboru z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.
- 9) 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. Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
- 10) Funkční období člena výboru je 5 (slovy: pět) let; počíná dnem zvolení členů výboru do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce člena výboru dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství, ztrátou způsobilosti

Deleted: je tříčlenný

Commented [JM4]: Chceme, aby členem výboru mohl být pouze vlastník bytu či nebytové jednotky.

Deleted: shromážděním

Deleted:

Deleted: .

být členem výboru, případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.

- 11) Člen výboru může být do své funkce volen opětovně.
- 12) Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Člen výboru musí své odstoupení z funkce písemně oznámit společenství a ostatním členům výboru. Účinky jeho odstoupení nastávají uplynutím 2 (slovy: dvou) měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení společenství.
- 13) V případě, že počet členů výboru neklesl pod polovinu, mohou členové výboru kooptovat náhradního člena do nejbližšího zasedání shromáždění.
- 14) Předseda a místopředseda výboru zastupují společenství vlastníků navenek samostatně ve všech záležitostech a činí právní jednání. Je-li pro právní úkon předepsána písemná forma, zastupují společenství vždy minimálně dva členové výboru společně, z nichž jeden musí být předseda nebo místopředseda.
- 15) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li člen výboru škodu, kterou společenství způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plněni na společenství nemůže domoci.
- 16) Členům výboru náleží odměna ve výši stanovené usnesením shromáždění.
- 17) Výbor zejména:
- zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona, dalších souvisejících právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - rozhoduje o uzavírání smluv ve všech předmětu činnosti společenství,
 - odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a předkládá jí shromáždění ke schválení, a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, 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,
 - předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - navrhuje shromáždění rozhodnutí o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky, není-li rozúčtování úhrad za služby stanoveno zvláštním právním předpisem, např. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovanou s užíváním bytu,

Commented [JM5]: Chceme 100% zastupitelnost, pokud bude potřeba.

Deleted: e

Deleted: .

Deleted: a podepisuje za společenství

Deleted: V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda.

Commented [JM6]: Když je výbor 5ti členy, tak smlouvou/objednávkou musí vždy podepsat předseda/místopředseda

Commented [JM7]: Zbytečná specifikace. Výbor může rozhodovat o všech smlouvách v rámci finančních limitů dle č. 18. To je běžné.

Deleted: zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,

- h. sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku; sděluje jednotlivým členům společenství výši záloh na úhradu za služby a zároveň o výši záloh na úhradu za služby rozhoduje,
- i. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- j. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
- k. v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- l. 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,
- m. za společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek,
- n. v případě změny prohlášení dle § 1166 občanského zákoníku zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem,
- o. plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.

18) V působnosti výboru je rozhodování:

a. o objednávkách, službách a nákupu zboží jejichž cena nepřesáhne výše 100.000,- Kč (slovy jedno sto tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ v celkovém souhrnu za jeden kalendářní rok nejvýše 750.000,- Kč (slovy sedm set padesát tisíc korun českých);

b. o nabytí, zřízení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací nebo zůstatková cena nedosáhne výše 100.000,- Kč (slovy jedno sto tisíc korun českých) za jednotlivý případ v celkovém souhrnu za jeden kalendářní rok nejvýše 750.000,- Kč (slovy sedm set padesát tisíc korun českých);

Výše uvedené limity neplatí, pokud se jedná o spotřebu v limitu položek řádně schváleného rozpočtu dle čl. VII odst. 3, písm. b) nebo v případě opravy způsobené havárií na společných částech,

19) Výbor je povinen písemně zaznamenávat plný text svých rozhodnutí, včetně data, kdy byla přijata.

Čl. X Jednání dalších osob za společenství

1) Shromáždění 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 shromážděním.
- 3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
- 4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru.

**ČÁST ČTVRTÁ
ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ**

Čl. XI Vznik členství

- 1) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 3) 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.
- 4) Spoluvlastníci jednotky 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. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Pro správu společné věci platí ustanovení občanského zákoníku o správě společné věci podle § 1126 a násl. občanského zákoníku.
- 5) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapisí společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky.

Čl. XII Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:
 - a. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem a těmito stanovami,
 - b. účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c. volit a být volen do orgánů společenství,

Commented [JM8]: Původní znění neumožňuje objednat jakékoli produkty a služby, které nejsou určeny k řešení havarijního stavu. SVD schvaluje roční rozpočet, v jehož rámci jsou stanoveny jednotlivé položky, které však nelze využít, pokud pro ně neexistuje platná a schválená smlouva. Například není možné objednat jedno sekaní trávy navíc nebo opravu garážových vrat. I když na to má SVD platné smlouvy, musí se k tomu svolat shromáždění, protože výbor nemá právo vystavit běžnou objednávku.

Deleted: V působnosti výboru je dále rozhodování: o nabytí, zřízení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), dále rozhodování o zřízení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10 000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých), o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšující náklady v jednotlivých případech částku 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých); tento limit neplatí, pokud se jedná o opravu způsobené havárií na společných částech

- 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 právních předpisů a těchto stanov, zejména má povinnost
- a. dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s právními předpisy 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 domů 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, 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 bytě či nebytovém prostoru, který je součástí jednotky, a odečet naměřených hodnot,
 - h. umožnit po předchozím vyzvání přístup do bytu či nebytového prostoru, který je součástí 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, příp. pověřený správce alespoň 3 (slovy: tři) dny předem,
 - i. oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle článku XI. odst. 5 těchto stanov a pro potřeby správy domu,
 - j. oznamovat společenství a správci 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 změny v počtu a druhu chovaných zvířat, a to nejpozději do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - k. předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,

- l. řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich udržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo do jednotky.
- 3) Členové společenství uplatňují svá práva a povinnosti prostřednictvím orgánů společenství, a to projevem vůle směřující k příslušným orgánům společenství.
 - 4) Dále členové společenství uplatňují svá práva a povinnosti v souladu s právními předpisy a těmito stanovami.

Čl. XIII 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 právní předpisy.

Čl. XIV Seznam členů společenství

- 1) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeny následující údaje:
 - a. jméno a příjmení,
 - b. datum narození,
 - c. adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k jednotce,
 - d. doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu (dále jen „doručovací adresa“), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
 - e. adresa elektronické pošty, pokud ji člen společenství sdělí,
 - f. údaje společného zástupce v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění manželů,
 - g. váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.

ČÁST PÁTÁ PRAVIDLA 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.

Deleted: PRO TVORBU ROZPOČTU

Deleted: , ,
PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB
A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI
VLASTNÍKY JEDNOTEK

- 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 a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství.
- 3) Nabude-li společenství věci, práva nebo jiné majetkové hodnoty k účelům uvedeným v § 1195 občanského zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.
- 4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství.
- 5) Rozpočet na kalendářní rok, sestavený podle pravidel určených ve stanovách, schvaluje shromáždění vlastníků jednotek. Návrh rozpočtu společenství obsahující předpokládané příjmy a výdaje sestavuje výbor nebo správce, a to na následující zúčtovací období, kterým je zpravidla kalendářní rok. Při sestavování rozpočtu se vychází zejména z výsledků hospodaření společenství v uplynulém zúčtovacím období a očekávaných změn daňových a jiných právních předpisů, a ze záměrů a cílů společenství. V případě prvního rozpočtu vychází výbor z odhadů nákladů na správu domu a cen za služby platných v době sestavování rozpočtu.

Čl. XVI Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

Deleted: vlastníků

- 1) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:
 - a. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
 - b. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
 - c. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinností vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
 - d. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
 - e. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,
 - f. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
 - g. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.
- 2) Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy:
 - a. nájemné z pronájmu společných částí domu,

- b. úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a
 - c. příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
- 3) Výdaje společenství jsou náklady na správu domu a pozemku.
- 4) Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 20. prosince roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje.
- 5) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.
- 6) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.

Čl. XVII Pravidla pro příspěvky na správu domu a úhradu cen

Deleted: pro příspěvky na

Deleted: služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

- 1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu hradí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
- 2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 (slovy: čtyř) kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 (slovy: sedmi) 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 roční účetní závěrky nejpozději do 5 (slovy: pěti) kalendářních měsíců po skončení zúčtovacího období, za které je uzávěrka vytvořena.
- 4) Výše příspěvků na správu domu a úhradu cen služeb se určuje podle poměru spoluvlastnických podílů jednotlivých vlastníků na společných částech domu.
- 5) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vydá vlastníkovi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

Commented [JM9]: Chceme shromáždění vždy do května, aby to korespondovalo s vyúčtováním za předchozí rok.

ČÁST ŠESTÁ
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XVIII Zrušení společenství

- 1) Společenství se zrušuje v případech uvedených v § 1215 občanského zákoníku, v platném znění.

SVJ Škrábkových 777 - rozpočet 2019 NÁVRH

ID	Položka	Způsob rozúčtování nákladů	Vyúčtování záloh na	Celkový rozpočet	Návrh 2019	poznámka
1	příspěvek do fondu oprav	celk.podíl	celk.podíl	108 472 Kč	542 360 Kč	příspěvek 5 Kč na m2
2	příspěvek na pojištění	celk.podíl	celk.podíl	37 577 Kč	37 577 Kč	dle uzavřené smlouvy s allianz
3	úklid vnitř. spol. prostor	podíl bytů a nebyt.p.	podíl bytů a nebyt.p.	146 120 Kč	150 000 Kč	9330,- letní a zimní režim + 2x generál. úklid 4 400,- +DPH
4	vnější úklid a zimní úklid	celk. podíl	celk. podíl	54 692 Kč	60 000 Kč	5300,- odklizení sněhu, 2000,- venkovní úklid + DPH
5	odvoz tuhého odpadu	podíl bytů a nebyt.p.	podíl bytů a nebyt.p.	84 000 Kč	84 000 Kč	odhad dle obdobného domu
6	provoz 2 x osobního výtahu	podíl bytů a nebyt.p.	podíl bytů a nebyt.p.	51 000 Kč	45 000 Kč	dle odhadu z čerpání 17/18
7	el. spol. částí domu, výtahu	podíl bytů a nebyt.p.	podíl bytů a nebyt.p.	144 000 Kč	200 000 Kč	odhad dle čerpání 17/18
8	vedení účetnictví	počet bytů, nebyt.p. a g.s.	počet bytů, nebyt.p. a g.s	73 965 Kč	70 000 Kč	40 za byt, 13 za gar. stání + DPH
9	poplatek za správu	počet bytů, nebyt.p. a g.s.	počet bytů, nebyt.p. a g.s	170 755 Kč	100 000 Kč	100 za byt, 20 za gar.stání + DPH
10	údržba objektu + materiál	celk.podíl	celk.podíl	37 685 Kč	50 000 Kč	údržba objektu 2 hod týdně + materiál 10 t.
11	vodné a stočné (SV)	podíl bytů a nebyt.p.	dle spotřeby	612 000 Kč	425 210 Kč	odhad dle čerpání 17/18
12	vytápění - spotřeba tepla	podíl bytů a nebyt.p.	dle spotřeby	996 000 Kč	650 000 Kč	odhad dle čerpání 17/18
13	ohřev TUV	podíl bytů a nebyt.p.	dle spotřeby	744 000 Kč	750 000 Kč	odhad dle čerpání 17/18
14	revize tech. + požární ochrana	celk.podíl	celk.podíl	225 354 Kč	150 000 Kč	revize, PO a M connection 87 500,-
15	provoz gar. Haly - el.energie, vrata, opravy + strojní úklid garáže	počet g.s.	počet g.s.	107 117 Kč	150 000 Kč	servis vrat 14520 + el. 40000 + opravy 20000 + 32597 strojní mytí
16	údržba zeleně	celk. podíl	celk. podíl	40 000 Kč	100 000 Kč	předhod na jiného dodavatele, kompletní revitalizace zeleně
17	běžné náklady společenství +odečet, rozúčt. spotř. tepla a TUV	počet bytů a nebyt.p.	počet bytů a nebyt.p.	59 000 Kč	20 000 Kč	bankovní poplatky ,odečty, rozúčtování a vyúčtování tepla a TUV
18	odměna výboru	počet bytů a nebyt.p.	počet bytů a nebyt.p.	0 Kč	100 000 Kč	
Total				3 691 736 Kč	3 684 147 Kč	