

STANOVY

společenství vlastníků

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Název a sídlo

- 1) Název: Společenství vlastníků jednotek domu Bechlínská 705, Praha 9 - Letňany (dále jen SV Bechlínská)
- 2) Sídlo: 190 00 Praha 9 – Letňany, Bechlínská 705
- 3) IČO: 27578577, zapsané u Městského soudu v Praze, zn. S 6901, dne 2. 8. 2006
- 4) SV Bechlínská je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1.

Čl. 2 Předmět činnosti

- 1) Předmětem činnosti SV Bechlínská je zajišťování správy domu tj. stavby čp. 705, č. or. 2,4 v obci Praha, části obce Letňany, zapsané na LV 3954, stojící na pozemku p.č. 600/153 vše v k.ú. Letňany, kdy dům má ke dni registrace těchto stanov 143 bytových a 2 nebytové jednotky, a movitých věcí, pokud jsou pořízeny za účelem správy domu a pozemku (dále jen správa).
- 2) SV Bechlínská nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) SV Bechlínská se může sdružit s jiným společenstvím domů, stavebně či jinak souvisejících s domem čp. 705 a to především za účelem společné správy nemovitých i movitých věcí ve vlastnictví či spoluvlastnictví členů společenství těchto domů. **K uzavření smlouvy o sdružení ve smyslu občanského zákoníku se vyžaduje předchozí souhlas alespoň tří čtvrtin právoplatných hlasovacích práv všech členů SV Bechlínská.**
- 4) Činnostmi Správy z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
 1. společných částí domu;
 2. technických zařízení domu jako společných částí;
 - b) společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;
 - c) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody, rozvodů pro odvod odpadních vod, telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
 - d) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku, pokud jsou tyto dle Prohlášení vlastníka ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek; věcně příslušnými pozemky k budově jsou pozemky parc. č. 600/280, parc. č. 600/282, parc. č. 600/284, parc. č. 600/265, parc. č. 600/264, parc. č. 600/263, parc. č. 600/266,

parc. č. 600/267, parc. č. 600/269, parc. č. 600/270, parc. č. 600/275, parc. č. 600/273, parc. č. 600/276, parc. č. 600/320, parc. č. 600/262, parc. č. 600/260, vše k.ú. Letňany, obec Praha;

- e) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě nutnosti provedení technické prohlídky stavu společných částí domu, odečtu měřidel nebo v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
- 5) Činnostmi Správy z hlediska správních činností se rozumí zejména:
- a) 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 z jiných právních předpisů;
 - b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně dohledu nad jejich plněním a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové SV Bechlínská zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, o nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím SV Bechlínská nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou;
 - c) k dohledu ve věcech jmenovaných v písmenu b) je zmocněna též kontrolní komise,
 - d) stanovení a vybírání předem určených peněžních prostředků od členů SV Bechlínská jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku (včetně příspěvků vlastníků do „fondu oprav“) a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy;
 - e) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy SV Bechlínská, peněžními prostředky placenými členy, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovitým věcem případně též movitým věcem určeným k výkonu správy a k činnosti SV Bechlínská, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností včetně zajištění úschovy archiválií ve smyslu příslušných právních předpisů;
 - f) vedení seznamu členů SV Bechlínská a vedení seznamů nájemců užívajících jednotky ve vlastnictví členů,
 - g) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům SV Bechlínská, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;
 - h) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
 - i) činnosti spojené s provozováním společných částí domu a pozemků i technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
 - j) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy SV Bechlínská.

Část II. Členství ve SV Bechlínská

Čl. 3 Obecná ustanovení

- 1) Členství ve SV Bechlínská je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky. Vlastnictví jednotky je neoddělitelně spojeno se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a pozemku v rozsahu vymezeném v Prohlášení vlastníka.
- 2) Za dluhy SV Bechlínská ručí člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu a pozemků.
- 3) Při převodu vlastnického práva člena k jednotce a podílu na společných částech domu a pozemku nevzniká SV Bechlínská povinnost vypořádat příspěvky na správu domu včetně záloh přijatých na úhradu cen služeb souvisejících s užíváním převáděné jednotky ke dni účinnosti převodu. SV Bechlínská je povinno na základě žádosti člena, který jednotku a podíl na společných částech domu a pozemku převádí, vyhotovit potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce. V potvrzení se uvede jaké dluhy nebo pohledávky související s vlastnictvím a spoluvlastnictvím převodce přecházejí na nabyvatele, popřípadě že takové dluhy ani pohledávky nejsou. Součástí potvrzení musí být též vyčíslení již zaplacených dlouhodobých záloh (ode dne schválení těchto stanov „fond oprav“) na budoucí opravy společných částí domu a pozemku včetně zůstatku nečerpaných prostředků v podílu za převáděnou jednotku ke dni převodu jednotky.
- 4) Společní členové, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky, manželé, registrovaní partneři, či jiné jinak spřízněné osoby, kteří mají jednotku ve společném vlastnictví, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči SV Bechlínská. Má se za to, že za společné členy SV Bechlínská jedná na shromáždění ten ze společných členů, který se shromáždění zúčastní.“

Čl. 4 Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen SV Bechlínská má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů SV Bechlínská, a to zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti SV Bechlínská způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání způsobem dle Článku 12 těchto stanov,
 - c) volit a být volen do orgánů SV Bechlínská,
 - d) předkládat orgánům SV Bechlínská návrhy a podněty k činnosti a k odstranění nedostatků v činnosti,
 - e) seznámit se s hospodařením SV Bechlínská, a způsobem Správy, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech Správy ve smyslu Čl. 2, odst. 4 a 5 těchto stanov, do účetních knih a dokladů. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě s výborem SV Bechlínská, případně též po dohodě s osobou pověřenou správou domu a pozemku;
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení povinnosti člena podílet

- se na nákladech na Správu, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty SV Bechlínská,
- g) žádat statutární orgán SV Bechlínská o sdělení jména a adresy, včetně elektronické adresy kteréhokoliv člena SV Bechlínská nebo nájemce jednotky v domě,
 - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se Správou a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok,
 - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na náklady spojené se Správou a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do třiceti dnů od doručení vyúčtování vlastníkům. Den doručení je povinen vlastník potvrdit vhodným způsobem SV Bechlínská. Pokud tak neučiní, lhůta se počítá ode dne odeslání vyúčtování.
- 2) Člen SV Bechlínská má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů SV Bechlínská, a to zejména
- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů SV Bechlínská přijatých v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) včas platit příspěvky na Správu, a zaplatit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do třiceti dnů od doručení vyúčtování
 - c) včas platit zálohy na úhradu cen služeb včetně příspěvků do fondu oprav a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do třiceti dnů od doručení vyúčtování,
 - d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch SV Bechlínská, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení; SV Bechlínská rozhodnutím výboru může z vážných důvodů na straně vlastníka na základě jeho písemné žádosti, v případě úmrtí též osoby, která vypořádává pozůstalost po zemřelém vlastníku, podané výboru pohledávky pominout. Vážnými důvody se rozumí zejména nemožnost plnění povinnosti k placení v případě hospitalizace vlastníka, nebo brání-li jeho zdravotní stav včas vykonávat své platební povinnosti samostatně a současně nemá žádnou osobu blízkou, nebo jinou osobu pověřenou, která by za něj tyto povinnosti mohla nebo musela plnit. Žádost může být vlastníkem podána i zpětně, nejpozději však do jednoho roku od převzetí vyúčtování vydaného SV Bechlínská za příslušné zúčtovací období. Toto ustanovení platí i pro případ úmrtí vlastníka, kdy žádost mohou podat jeho pozůstalí nebo dědicové.
 - e) řídit se při užívání společných částí domu a pozemků ustanoveními občanského zákoníku, jinými souvisejícími zvláštními právními předpisy a pravidly pro užívání společných částí domu a pozemků a společných zařízení (dále jen „Domovní řád“).
 - f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů SV Bechlínská schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - g) udržovat vlastněnou jednotku a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí domu a pozemku nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat jednotky ve vlastnictví či spoluvlastnictví ostatních vlastníků a užívat společné části jiným členům SV Bechlínská,
 - h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž

- umožnil vstup do domu nebo jednotky; to platí i v případě přenechání jednotky do dočasného užívání jiným osobám, např. formou pronájmu nebo zápůjčky,
- i) oznámit SV Bechlínská neprodleně, nejpozději však do jednoho měsíce:
 1. nabytí jednotky do vlastnictví,
 2. svoji adresu trvalého pobytu nebo místa, kde se trvale zdržuje, adresu pro doručování, adresu pro elektronické doručování a telefonní spojení,
 3. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 4. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce,
 5. jméno a adresu osoby, již člen SV Bechlínská přenechal byt do užívání i osob, které s ním byt během nájmu užívají a to včetně údajů uvedených pod bodem 4. a 5.
 6. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body 1. až 6.
 - j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jednotkách ostatních vlastníků nebo společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo jednotky vstup, to platí i v případě přenechání jednotky do dočasného užívání jiným osobám, např. formou pronájmu nebo zápůjčky,
 - k) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby, vody, tepla a jiných energií v jednotce, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu orgánů SV Bechlínská,
 - l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí domu nebo pozemku, o níž bylo řádně shromážděním SV Bechlínská rozhodnuto, umožnit přístup do jednotky nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu nebo bytu jednotky prováděna uvnitř jednotky nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží,
 - m) umožnit přístup SV Bechlínská i jím přibraným třetím osobám do jednotky na základě předchozí písemné výzvy dle písm. k) pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
 - n) předat SV Bechlínská k rukám statutárního orgánu v kopii ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby, a to před započítím vlastní stavby tak včas, aby se s ní mohl seznámit,
 - o) oznámit výboru SV Bechlínská svou nedosažitelnost, včetně označení osoby, která po dobu jeho nedosažitelnosti zajistí možnost vstupu do jednotky, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Pokud člen tuto povinnost neplní, pak v případě neodkladné zábrany škod z důvodu havárie, požáru aj. je statutární orgán za přítomnosti alespoň jednoho svědka nebo prostřednictvím policie oprávněn jednotku zpřístupnit. Po opuštění takto zpřístupněné jednotky je statutární orgán SV Bechlínská povinen zajistit opětovné řádné uzamčení jednotky a to na náklady vlastníka. Vlastníku se tyto náklady zohlední při zúčtování záloh za předmětnou jednotku. Vstup do jednotky za přítomnosti přizvané osoby je statutární orgán SV Bechlínská povinen bez zbytečného odkladu vhodným způsobem oznámit vlastníku jednotky.
 - p) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne kdy skutečnost nastala, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby,
- 3) Písemnou výzvu k umožnění přístupu do jednotky nebo na společnou část sloužící výlučně členu SV Bechlínská ve věci podle odstavce 2) písmene k), l) a m) je povinen doručit statutární orgán členovi neprodleně, kdy se o potřebě zpřístupnit jednotku

dozvěděl, nejdéle však 10 dnů před dnem realizace výkonu správy. Tento časový limit se nepoužije v případě náhlé havárie nebo jedná-li se o neodkladnou zábranu škody na majetku.

- 4) Svá práva v době mezi konáním shromáždění vlastníků uplatňuje člen SV Bechlínská vůči výboru. Člen může svá práva v době mezi shromážděními uplatnit vůči výboru SV Bechlínská též prostřednictvím osoby pověřené správou domu a pozemků. Při konání shromáždění uplatňuje vlastník svá práva vůči shromáždění.
- 5) Člen SV Bechlínská má právo v rozsahu vymezeném příslušnými právními předpisy a těmito stanovami nahlížet do veškerých záznamů, podkladů a dokladů, týkajících se SV Bechlínská. Toto právo může uplatňovat u statutárního orgánu, případně též prostřednictvím osoby pověřené správou domu a pozemků a to v předem dohodnutém místě a čase. Toto právo může přenést formou písemné moci též na jiné osoby, které k tomuto právu zmocnil.

Část III.

Pravidla pro Správu a pravidla pro užívání společných částí

Čl. 5

Pravidla pro Správu

- 1) Osobou odpovědnou za Správu vůči členům a třetím osobám je SV Bechlínská. Za úkony a rozhodnutí které činí statutární orgán SV Bechlínská odpovídá vůči SV Bechlínská tento orgán v rozsahu dle občanského zákoníku, právního řádu ČR a těchto stanov. Statutární orgán SV Bechlínská je oprávněn uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností Správy při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění, které musí předcházet uzavření těchto smluv. **K uzavření takové smlouvy je nutný předchozí souhlas alespoň většiny právoplatných hlasů členů přítomných na zasedání shromáždění.**
- 2) Správa zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- 3) Pod správu dle Čl. 2 odst. 4 a 5 těchto stanov spadá též správa nebytových jednotek (garážových stání) ve spoluvlastnictví, pokud jsou tyto jednotky stavebně a dle Prohlášení vlastníka součástí domu Bechlínská 705. Správu může statutární orgán smluvně svěřit jiným osobám. **K uzavření takové smlouvy je nutný předchozí souhlas alespoň většiny právoplatných hlasů členů přítomných na zasedání shromáždění.**
- 4) SV Bechlínská právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely Správy. K právnímu jednání, kterým SV Bechlínská zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

- 5) Vzniknou-li členům SV Bechlínská práva z vad jednotky, zastupuje je SV Bechlínská při uplatňování těchto práv.
- 6) Za SV Bechlínská jedná výbor jako kolektivní statutární orgán (dále jen výbor), který zajišťuje činnosti Správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím shromáždění vlastníků vyhrazeny tomuto shromáždění nebo jinému orgánu SV Bechlínská.
- 7) Výbor je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí pouze na základě předchozího souhlasu shromáždění a to vždy jen v souladu se schváleným rozpočtem SV Bechlínská. **Souhlas je udělen, pokud s nabytím nemovitých a movitých věcí pro účely správy souhlasily nejméně tři čtvrtiny všech právoplatných hlasů členů.**
- 8) Výbor může rozhodovat samostatně, bez předchozího souhlasu shromáždění, avšak vždy jen do výše rozpočtovaných výdajů na příslušné období o:
 - a) nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10 000,- Kč,
 - b) o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10 000,- Kč.
- 9) Výbor SV Bechlínská je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se shromážděním schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem. Pokud plánovaná akce za každý jeden případ nepřesáhne částku v průměru na každou jednotku v domě 1 000 Kč, může rozhodnout výbor, bez předchozího souhlasu členů. Pokud plánovaná částka přesáhne částku v průměru na každou jednotku v domě 1 000 Kč je povinen výbor SV Bechlínská s předchozím souhlasem shromáždění provést výběrové řízení oslovením nejméně tří dodavatelů s tím, že konečné rozhodnutí o výběru dodavatele a realizaci akce je vyhrazeno výlučně shromáždění vlastníků. **V těchto věcech rozhoduje shromáždění hlasováním s tím, že se vyžaduje souhlas nejméně tří čtvrtin právoplatných hlasů všech členů. Hlasovat v těchto věcech je možné také mimo zasedání způsobem dle Článku 12 těchto stanov.**
- 10) Limit dle odstavce 9) neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o neodkladnou opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy. Informace o opravách a nákladech na odstranění škod z důvodu havárií nebo z důvodu odstranění závad vyplývajících z revizních zpráv, včetně uvedení důvodu, rozsahu a výše vynaložených prostředků je povinen statutární orgán podat členům na nejbližším shromáždění.
- 11) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do limitu dle odst. 9) je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení.
- 12) Po účely správy společných částí domu a pozemku, zejména ke krytí zvýšených nákladů spojených s budoucími opravami, údržbou, rekonstrukcí či modernizací společných částí domu a pozemku, zřizuje SV Bechlínská „Fond oprav“. Pravidla hospodaření s prostředky fondu (dále jen „pravidla“) navrhuje v písemné podobě výbor SV Bechlínská. Návrhy mohou podávat i jednotliví vlastníci jednotek. Návrh pravidel a stejně tak jejich změny je výbor povinen ke schválení předložit ke schválení shromážděním písemně vždy nejméně do skončení předmětného

zúčtovacího období. Pravidla jsou závazná pro SV Bechlínská včetně všech jeho orgánů. První pravidla musí být předložena ke schválení do konce období, v němž dojde k registraci těchto stanov. Pravidla i jejich změny nabývají platnosti nejdéle posledním dnem zúčtovacího období a nabývají účinnosti prvním dnem období následujícího. Pravidla nemohou být v průběhu zúčtovacího období měněna, leda že by změnu vyžadovala změna právních předpisů. **Pravidla a jejich změny podléhají schválení shromážděním s tím, že ke schválení je nutný souhlas nejméně tří čtvrtin všech právoplatných hlasů členů. Schvalování pravidel a jejich změn lze realizovat též mimo zasedání shromáždění a to s dodržением zásad stanovených občanským zákoníkem a těmito stanovami.**

Čl. 6

Pravidla pro užívání společných částí domu a pozemků

- 1) Společnými částmi jsou ty části domu a pozemku, které jsou vymezeny v Prohlášení vlastníka a podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.
- 2) Domovní řád, upravuje způsob užívání jednotek a společných částí domu a pozemku, včetně práv a povinností osob, které jednotky vlastní, užívají nebo do nich jinak vstupují. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě a po jednom výtisku obdrží každý vlastník jednotky. Domovní řád je závazný pro všechny členy SV Bechlínská a pro další osoby, které jednotky vlastní, užívají nebo do nich jinak vstupují.
- 3) Domovní řád se vydává v tomto znění:

·
·
·
·
·
·

Zde se uvede plné znění domovního řádu (pravidla pro užívání jednotek a společných částí domu a pozemku)

Část IV.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu, příspěvky na Správu, úhrady nákladů na služby

Čl. 7

Pravidla pro tvorbu rozpočtu

- 1) Rozpočet SV Bechlínská se tvoří rozhodnutím shromáždění, které také rozhoduje o výši záloh na náklady spojené se Správou, záloh na služby odebírané přímo jednotkami a příspěvku do Fondu oprav. **Ke schválení rozpočtu je nutný souhlas alespoň většiny na zasedání shromáždění přítomných právoplatných hlasů vlastníků.**
- 2) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké rezervy peněžních prostředků na opravy společných částí domu a pozemků plánovaných na budoucí zúčtovací období.

Čl. 8

Zálohy na příspěvky na Správu, zálohy na úhradu cen služeb

- 1) Pro účely financování nákladů na Správu platí členové příspěvky formou **měsíčních záloh** převážně na jedno zúčtovací období, a to:
 - a) stejnou částkou za každou jednotku na náklady vlastní správní činnosti SV Bechlínská tj. na příspěvky na odměny správce, odměny členů orgánů, přímé náklady spojené s činností orgánů a shromážděními vlastníků (např. poštovné, kancelářské potřeby, telekomunikační poplatky, vedení účetnictví, archivace písemností, pronájem prostorů ke konání shromáždění aj. výdaje vymezené právním předpisem) a odměny správci nemovitosti, pokud správu nezajišťuje přímo SV Bechlínská,
 - b) v případě ostatních nákladů na správní činnost ve smyslu Čl. 5 těchto stanov, ve výši odpovídající podílu příslušné jednotky na společných částech domu a pozemku, vymezeném v Prohlášení vlastníka, pokud shromáždění nerozhodně o jiném způsobu stanovení záloh. **K platnosti rozhodnutí stanovit zálohy jinak je nutný souhlas většiny právoplatných hlasů na shromáždění přítomných vlastníků.**
 - c) na úhradu cen služeb odebíraných jednotkami a pro společné části domu (vodné stočné, ohřev vody, dodávky tepla); výše záloh se stanoví s ohledem na platné ceny dodavatelů, počet osob užívajících jednotku, jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku. Výši záloh na služby pro každé zúčtovací období lze též vypočítat z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek do domu, a to podle skutečné spotřeby jednotky za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční potřeby na jednu osobu vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem. O volbě způsobu určení záloh na služby odebírané přímo jednotkami na návrh statutárního orgánu rozhodne shromáždění hlasováním. **K platnosti rozhodnutí je nutný souhlas většiny právoplatných hlasů na shromáždění přítomných vlastníků.**
 - d) na ostatní služby tj. provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, úklid nejbližšího okolí domu a přístupových cest, pokud jsou spoluvlastnictvím členů SV Bechlínská v rozsahu vymezeném v Prohlášení vlastníka, dále umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu do domu i k zásuvkám v jednotkách, odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodlo shromáždění vlastníků, se zálohy stanoví ve výši odpovídající podílu příslušné jednotky na společných částech domu a pozemku, vymezeném ve jmenovaném Prohlášení.
 - e) na úhradu zvýšených nákladů spojených s budoucími opravami, údržbou, rekonstrukcí či modernizací společných částí domu a pozemku, do „Fondů oprav“ zřízeného dle Čl. 5 odst. 11) těchto stanov a to ve výši odpovídající podílu příslušné jednotky na společných částech domu a pozemku, vymezeném v Prohlášení vlastníka.
- 2) Zálohy dle odst. 1) písm. a) až e) se s každým členem vyúčtují nejpozději v termínu dle Čl. 8 odst. 2) těchto stanov. Nedoplatek z vyúčtování po zohlednění případných přeplatků minulých období nebo reklamovaných částek uhradí vlastník jednotky nejdéle třiceti dnů od ukončení reklamační lhůty vymezené v odstavci 9). Přeplatky záloh je povinen výbor SV Bechlínská, nebo jím pověřená osoba Správou domu a pozemků poukázat na účet vlastníka jednotky u peněžního ústavu, nejdéle do třiceti dnů od ukončení reklamační lhůty vymezené v Čl. 8a odst. 2). Okamžik převzetí písemného vyúčtování potvrdí vlastník bez zbytečného odkladu osobě, která vyúčtování zaslala nebo předala písemně, což lze učinit i elektronickou poštou.

Elektronický podpis podle zvláštních právních předpisů se nevyžaduje. Pokud vlastník tuto povinnost neplní, počítá se lhůta splatnosti ode dne odeslání vyúčtování; konec reklamační lhůty se nezohlední. Prodlení v placení doplatků nastává pátým dnem následujícím po uplynutí stanovené lhůty pro placení.

- 3) Záloha na příspěvek do „Fondů oprav“ se zúčtuje spolu s ostatními položkami vyúčtování. Zúčtování „Fondů oprav“ musí obsahovat celkový stav prostředků fondu k prvnímu dni zúčtovacího období, celkové přírůstky a celkovou výši použitých prostředků v daném období za celý dům a pozemky a současně vyčíslení těchto položek v poměru náležejícímu příslušné jednotce. Nevyčerpaný zůstatek fondu se se členy SV Bechlínská nevypořádává a převádí se do dalších období.
- 4) Pokud není pro dané zúčtovací období rozhodnuto jinak, platí výše záloh stanovená v období předcházejícího kalendářního roku. Vlastník jednotky může nejdéle do skončení jednoho zúčtovacího období na období následující písemně výbor SV Bechlínská požádat o změnu záloh na úhradu cen služeb dle odst. 1) písm. c) těchto stanov, odebíraných přímo jednotkou. Požadovanou změnu je vlastník jednotky povinen srozumitelně a věcně zdůvodnit. Důvodem pro změnu může být zejména změna v počtu osob užívajících jednotku, stav, kdy jednotka není nikým déle jak 6 měsíců obývána nebo jinak užívána. Předběžný souhlas se změnou uděluje na dobu do nejbližšího shromáždění výbor. Pokud nejbližší shromáždění souhlas se změnou nepotvrdí, vlastník je povinen ode dne konání shromáždění hradit původně stanovené zálohy.
- 5) SV Bechlínská zajišťuje pro jednotky a společné části domu tyto služby:
 - a) dodávku tepla a ohřevu teplé vody,
 - b) dodávku vody a odvádění odpadních vod,
 - c) provoz výtahu,
 - d) osvětlení společných prostor v domě,
 - e) úklid společných prostor v domě,
 - f) úklid nejbližšího okolí domu a přístupových cest, pokud jsou spoluvlastnictvím členů v rozsahu vymezeném v Prohlášení vlastníka
 - g) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu do domu i k zásuvkám v jednotkách,
 - h) odvoz komunálního odpadu,
 - i) pojištění společných částí domu a
 - j) další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků; **k rozhodnutí se vyžaduje nadpoloviční většina právoplatných hlasů členů přítomných na shromáždění.**
- 6) Na náklady za služby a náklady spojené se správou jsou členové SV Bechlínská povinni platit měsíčně zálohy dle odst. 1) písm. a) až e). Zálohy jsou splatné vždy nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce. Za zaplacení se považuje den připsání částky na účet SV Bechlínská u peněžního ústavu. Hotovostní placení je možné pouze ve zcela výjimečných případech a to vždy osobním předáním do rukou výboru SV Bechlínská. Hotovost je tento orgán povinen neprodleně uložit na účet SV Bechlínská u peněžního ústavu.

Čl. 8a Zúčtování záloh

- 1) Zúčtování záloh vymezených v čl. 8 se provádí takto:
 - a) stejnou částkou za každou jednotku na náklady vlastní správní činnosti SV Bechlínská tj. na příspěvky na odměny správce, odměny členů orgánů, přímé náklady spojené s činností orgánů a shromážděními vlastníků (např. poštovné,

kancelářské potřeby, telekomunikační poplatky, vedení účetnictví, archivace písemností, pronájem prostorů ke konání shromáždění aj. výdaje vymezené právním předpisem). Shromáždění může rozhodnout i o jiném způsobu rozúčtování těchto nákladů. **K platnosti rozhodnutí stanovit rozúčtování jinak je nutný souhlas všech právoplatných hlasů vlastníků,**

- b) v případě ostatních nákladů na správní činnost ve smyslu Čl. 5 těchto stanov, ve výši odpovídající podílu příslušné jednotky na společných částech domu a pozemku, vymezeném v Prohlášení vlastníka, pokud shromáždění nerozhodně o jiném způsobu stanovení záloh. **K platnosti rozhodnutí stanovit rozúčtování jinak je nutný souhlas všech právoplatných hlasů vlastníků,**
- c) ceny služeb odebíraných jednotkami a pro společné části domu (vodné stočné, ohřev vody, dodávky tepla) s ohledem na platné ceny dodavatelů, s přihlédnutím k naměřené skutečné spotřebě jednotky za dané účtovací období a současně v souladu se zvláštními právními předpisy upravujícími rozúčtování těchto služeb. O změně způsobu rozúčtování těchto služeb může shromáždění rozhodnout jinak. **K platnosti rozhodnutí stanovit rozúčtování jinak je nutný souhlas všech právoplatných hlasů vlastníků,**
- d) ceny ostatních služeb tj. provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, úklid nejbližšího okolí domu a přístupových cest, pokud jsou spoluvlastnictvím členů SV Bechlínská v rozsahu vymezeném v Prohlášení vlastníka, odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodlo shromáždění vlastníků, se zálohy stanoví ve výši odpovídající podílu příslušné jednotky na společných částech domu a pozemku, vymezeném ve jmenovaném Prohlášení. O změně způsobu rozúčtování těchto služeb může shromáždění rozhodnout jinak. **K platnosti rozhodnutí stanovit rozúčtování jinak je nutný souhlas všech právoplatných hlasů vlastníků,**
- e) náklady na umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu do domu a k zásuvkám v jednotkách se rozúčtují podle počtu rozhlasových a TV zásuvek v jednotce. O změně způsobu rozúčtování těchto služeb může shromáždění rozhodnout jinak. **K platnosti rozhodnutí stanovit rozúčtování jinak je nutný souhlas všech právoplatných hlasů vlastníků,**
- f) čerpání prostředků Fondu oprav vymezeného v Čl. 5 odst. 12) těchto stanov na opravy, údržbu, rekonstrukce či modernizaci společných částí domu a pozemků, do „Fondu oprav“ zřízeného dle Čl. 5 odst. 11) těchto stanov se rozúčtuje ve výši odpovídající podílu příslušné jednotky na společných částech domu a pozemku, vymezeném v Prohlášení vlastníka. O změně způsobu rozúčtování čerpání prostředků Fondu oprav může shromáždění rozhodnout jinak. **K platnosti rozhodnutí stanovit rozúčtování jinak je nutný souhlas všech právoplatných hlasů vlastníků**

- 2) Písemné vyúčtování záloh dle odst. 1) písm. a) až f) je SV Bechlínská povinno zpracovat v termínu dle Článku 8 odst. 2) těchto stanov a současně nejdéle do deseti dnů od zpracování poskytnout vlastníkům jednotek. Doručení členům SV Bechlínská zajistí výbor na vlastníkem oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům SV Bechlínská lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky.
- 3) Ještě před vydáním vyúčtování záloh a jeho rozesláním vlastníkům, je výbor povinen orgánu společenství vymezeném v Článku 15 těchto stanov umožnit ověření správnosti veškerých účetních záznamů daného účtovacího období, s ním dokumentů, zápisů z jednání statutárního orgánu a zápisů ze shromáždění vlastníků

vztahujících se k zúčtovacímu období. Pokud orgán vymezený v Článku 15 Stanov vznesl námitky proti správnosti ověřovaných údajů, je povinen výbor SV Bechlínská zajistit odstranění zjištěných chyb a nedostatků ještě před vydáním a rozesláním vyúčtování záloh daného období vlastníkům. Pokud tuto povinnost nelze splnit z důvodu nedokončených reklamačních řízení nebo neuzavřených obchodních případů, je statutární orgán povinen zajistit zohlednění oprav a odstranění nedostatků při nejbližším následujícím zúčtování záloh.

Část IV. Orgány SV Bechlínská

Čl. 9 Společná ustanovení

- 1) Orgány SV Bechlínská jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) statutární orgán, jímž se rozumí výbor SV Bechlínská, (*varianta II.* jiná osoba, již byla tato funkce shromážděním svěřena).
- 2) Kontrolní orgán, jímž se rozumí revizor, (*varianta II.* kontrolní komise).
- 3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je plně svéprávný, bezúhonný, vykazuje způsobilost podle občanského zákoníku a nebyl-li proti této osobě k okamžiku volby ani bezprostředně před ní osvědčen úpadek. To platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
- 4) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka), případně jiná osoba blízká je členem voleného orgánu SV Bechlínská. Členství v jednom voleném orgánu je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu SV Bechlínská. Členem voleného orgánu nemůže být též ten, kdo byl shromážděním jednou odvolán z důvodu hrubého porušování povinností, vyplývajících z příslušných právních předpisů, těchto stanov a usnesení shromáždění, nebo z důvodu zpronevěry majetku členů nebo majetku SV Bechlínská jako právnické osoby. Za hrubé porušení se považuje mj. také dlouhodobé neplacení záloh a příspěvků dle Čl. 8 těchto stanov.
- 5) Člen voleného orgánu nebo volený orgán SV Bechlínská může být volen opětovně.
- 6) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí, se zřetelem na hospodárnost a efektivitu. 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. Nedbalostní jednání členů orgánu SV Bechlínská je titulem k odpovědnosti za škodu.
- 7) Z výkonu funkce je zvolený člen orgánu po celé funkční období plně odpovědný za svá rozhodnutí, jednání, která učinil v souvislosti s výkonem této funkce a to v souladu s občanským zákoníkem a jinými souvisejícími právními předpisy a těmito stanovami. Odpovědnost vůči zvolenému orgánu má právo uplatňovat shromáždění nebo jen některý člen, pokud byla škoda způsobena jemu, a to i prostřednictvím příslušných orgánů státní moci.

- 8) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval, nebo vykonával činnosti s funkcí spojené v nezbytně nutném rozsahu.
- 9) Nenahradil-li člen voleného orgánu SV Bechlínská jako právnické osobě nebo vlastníku škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli právnické osoby tj. SV Bechlínská za její dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na právnické osobě nemůže domoci. Pokud tuto povinnost poruší více členů orgánů SV Bechlínská, odpovídají společně a nerozdílně, přičemž odpovědnost člena orgánu SV Bechlínská vůči společenství nebo vlastníku nelze žádným způsobem smluvně omezit.
- 10) K usnesení orgánu SV Bechlínská, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovы tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
- 11) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je tříleté (*varianta II. pětileté*)
- 12) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Řádné doplňovací volby členů orgánů SV Bechlínská, je povinen statutární orgán zajistit na nejbližším zasedání shromáždění vlastníků. **Ke zvolení se vyžaduje většina právoplatných hlasů členů přítomných na shromáždění.**
- 13) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu svolá vhodným způsobem jeho předseda. Nemůže-li předseda zasedání svolat, pak tak učiní jím pověřená osoba. Zasedání se svolává ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání voleného orgánu. O konání zasedání voleného orgánu informuje tento orgán členy společenství vyvěšením pozvánky na vývěsce v domě. Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 14) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem většiny členů voleného orgánu. Hlasování ve všech orgánech SV Bechlínská je veřejné.
- 15) Orgány SV Bechlínská jsou povinny vyhotovit ze zasedání stručný zápis. Zápis ověří na znamení souhlasu s jeho obsahem svými podpisy všichni členové voleného orgánu. V případě zápisu ze shromáždění ověřuje obsah zápisu svým podpisem zapisovatel a ověřovatel. Zápis musí obsahovat způsob hlasování jednotlivých členů při podstatných záležitostech, které mohou mít za následek dopad do hospodaření SV Bechlínská, proto, aby mohla být v budoucnu uplatňována osobní odpovědnost za přijatá rozhodnutí.
- 16) Zápis ze shromáždění musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení a výsledky hlasování jakými bylo usnesení členy přijato, výsledky voleb, pokud byly konány. Pokud některý z členů s usnesením nesouhlasil, nebo se

zdržel hlasování a požaduje jmenovité uvedení těchto skutečností do zápisu, je povinen zapisovatel tyto skutečnosti do zápisu uvést. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy, udělené plné moci pro zastupování členů na takovém shromáždění a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podpisuje zapisovatel a ověřovatel zápisu. Zapisovatelem může být některý z členů orgánů SV Bechlínská. Ověřovatelem zápisu ze shromáždění může být pouze člen SV Bechlínská, který není členem orgánů SV Bechlínská.

- 17) Zápisy s přílohami včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány spolu s ostatními archiváliemi nejméně po dobu deseti let po roce, kterého se týkají. Pokud z důvodu např. soudních sporů nebo z důvodu, že to vyžaduje právní předpis je nutnost uchovávat zápisy déle, úschovná lhůta se prodlužuje na potřebnou dobu.
- 18) Zápisy ze zasedání orgánů i shromáždění jsou volené orgány SV Bechlínská povinny vyvěšovat bez zbytečného odkladu na vývěsce v domě. Pokud kterýkoliv člen SV Bechlínská požádá o poskytnutí zápisu, je tento povinen mu zápis elektronickou cestou zaslat. Elektronický podpis dle zvláštního právního předpisu se nevyžaduje. Pokud člen elektronickou adresu nedodal, může požadovat po orgánu SV Bechlínská zaslání zápisu poštou. Náklady na poštovné hradí takový vlastník. Náklady se zohlední při zúčtování záloh za zúčtovací období, nejsou-li vlastníkem uhrazeny dříve.

Čl. 10 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem SV Bechlínská je shromáždění, které tvoří všichni členové SV Bechlínská.
- 2) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. **Shromáždění svolává výbor i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech právoplatných hlasů, nejméně však dvou z nich;** neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad SV Bechlínská vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně **třiceti** dnů před jeho konáním.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu SV Bechlínská včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zveřejňuje na nástěnce ve společných částech domu. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa a času, kdy se člen může s podklady seznámit. Členové, kteří výboru oznámili svojí elektronickou adresu, mohou obdržet pozvánku s přílohami elektronicky. Elektronický podpis podle zvláštních právních předpisů se nevyžaduje. Vlastníkům, kteří elektronickou adresu neposkytli, je pozvánka s přílohami doručena poštou, nebo s jejich souhlasem vhozením do jejich domovní poštovní schránky. Náklady na pořízení pozvánek včetně příloh v papírové podobě a poštovné hradí ten, komu byla tato forma pozvánky poskytnuta. Náklady se zahrnou v rámci ročního vyúčtování dotčeným vlastníkům, pokud nebyly dotčeným vlastníkem uhrazeny dříve.
- 4) Má-li dojít ke změně stanov SV Bechlínská nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto stanov, změn stanov nebo návrh usnesení anebo označení místa, kde se člen může s navrhovanou změnou stanov či navrhovaným usnesením seznámit. **Shromáždění v této věci je**

způsobilé se usnášet způsobem, kdy členové mají právoplatnou většinu všech hlasů.

- 5) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může výbor SV Bechlínská navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové rozhodli o záležitostech obsažených v pozvánce mimo zasedání a to způsobem podle občanského zákoníku a Článku 12 těchto stanov. Na žádost vlastníků v počtu dle Článku 10 odstavci 2) těchto stanov, je povinen výbor zajistit hlasování mimo zasedání i v jiných případech a to zejména tehdy, hrozí-li členům SV Bechlínská vážná újma na společných částech domu a pozemku nebo, v případě mimořádné události.
- 6) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoli fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a musí být předložena výboru SV Bechlínská před zahájením zasedání. Je nepřípustné, aby člen SV Bechlínská zmocnění udělil členu výboru. Plná moc musí obsahovat náležitosti vymezené občanským zákoníkem a mj. též přesný obsah toho, k čemu zmocnitel ve věcech předmětu zasedání zmocněnce zmocňuje a jak má zmocněnec za zmocnitele hlasovat. Nemá-li plná moc zde uvedené náležitosti, k plné moci se při zasedání shromáždění nepřihlíží. Obsah plných mocí je oprávněn ověřovat kontrolní orgán SV Bechlínská. Pravost podpisů na Plné moci porovnává statutární orgán podle podpisových vzorů vlastníků. Do podpisových vzorů za přítomnosti alespoň jednoho člena statutárního orgánu za účelem ověření pravosti zmocnitele je kontrolní orgán oprávněn nahlížet pouze ve výjimečných případech (např. v případě pochybností o pravosti).
- 7) Každý člen je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí SV Bechlínská, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo jinému členu SV Bechlínská vážnou újmu, nebo by tím došlo k porušení právních předpisů k ochraně osobnosti, nelze před shromážděním informace poskytnout.
- 8) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než pět dnů před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí SV Bechlínská členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady na cestovní výdaje ve výši jízdného veřejnou dopravou, nebo ve výši za spotřebované pohonné hmoty motorovým vozidlem, pokud bylo k cestě použito. Výdaje musí být řádně doloženy Cestovním příkazem s přílohami. Náhrada cestovních výdajů se neposkytuje členům, kteří cestu vykonali pouze v rámci Hlavního města Prahy.
- 9) Jednání shromáždění zahájí předseda nebo pověřený člen výboru, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu zapisovatele, ověřovatele zápisu a skrutátora. Předseda nebo pověřený člen výboru vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na doplnění nebo změně bodů jednání. **K platnosti tohoto usnesení se vyžaduje většina právoplatných hlasů přítomných členů.** Stejným způsobem se mohou členové usnést na předčasném ukončení zasedání.
- 12) Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.

- 13) Je-li pro to závažný důvod, může vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění SV Bechlínská nebo hlasováním mimo shromáždění, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může 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. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu SV Bechlínská pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek vymezených v občanském zákoníku.

Čl. 11

Působnost shromáždění SV Bechlínská

1) Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření a správě domu, jakož i výši příspěvků na Správu pro příští období a zprávy o činnosti orgánů za dané zúčtovací období,
- e) schválení způsobu rozúčtování nákladů na správu, vymezení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek a to způsobem podle Článku 8a těchto stanov,
- f) schválení rozpočtu v souladu s ustanovením Článku 7 těchto stanov a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
- g) rozhodování o
 1. uzavírání smluv SV Bechlínská o sdružování s jiným společenstvím vlastníků
 2. změně účelu užívání domu nebo jednotky
 3. změně podlahové plochy jednotky
 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek
 5. změně podílu na společných částech domu a pozemků
 6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky
 7. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci výboru v rozsahu podle čl. 5
- h) udělování předchozího souhlasu k:
 1. nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi
 2. zcizení nebo zatížení movitých věcí ve vlastnictví SV Bechlínská nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci výboru podle čl. 5 odst. 8) těchto stanov
 3. uzavření smlouvy o úvěru včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 4. uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti Správy i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti. **K udělení souhlasu se vyžaduje alespoň většina právoplatných hlasů ze všech přítomných vlastníků na zasedání**
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených občanským zákoníkem, těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

2) Způsob rozhodování na zasedání shromáždění i mimo ně upravuje občanský zákoník a tyto stanovy. **K rozhodnutí ve věci podle odst. 1 písmeno g) bodu 2. až 6. se vyžaduje udělení souhlasu všech právoplatných hlasů členů. K rozhodnutí ve**

věci podle odst. 1 písmeno g) bodu 7. se vyžaduje udělení souhlasu alespoň tři čtvrtin všech právoplatných hlasů vlastníků. K rozhodnutí dle odstavce 1 písmeno h) bod 3. až 4. se vyžaduje souhlas všech právoplatných hlasů členů.

Čl. 12

Rozhodování mimo zasedání shromáždění

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může výbor navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. O záležitostech spadajících dle Čl. 11 těchto stanov do působnosti shromáždění může být rozhodováno i mimo zasedání. Výbor zašle písemný návrh rozhodnutí na adresu členů uvedenou v seznamu členů. Písemný návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu SV Bechlínská.
- 2) Okamžik doručení je člen výboru písemně potvrdit a to alespoň elektronickou poštou. Pokud tak neučiní, lhůta k vyjádření se počítá ode dne odeslání návrhu. Doručovat návrhy včetně příloh lze také elektronickou poštou na e-adresy oznámené výboru členy SV Bechlínská. Elektronický podpis podle zvláštních právních předpisů se nevyžaduje.
- 3) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření člena SV Bechlínská ke každému navrhovanému bodu a to slovy „souhlasím/nesouhlasím“ s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno. Vyjádření musí být písemné v originálu a opatřené vlastnoručním podpisem člena na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Pravost podpisů členů na vyjádření musí být úředně ověřena. Nedoručí-li člen SV Bechlínská ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu nebo do termínu podle odstavce 2), výboru své písemné vyjádření k návrhu usnesení, platí, že s návrhem souhlasí. Nesouhlas je povinen člen společenství vyjádřit vždy písemně. Návrh hlasování mimo zasedání je považován za schválený způsobem, jak je uvedeno v občanském zákoníku a v těchto stanovách. **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.**
- 4) Výbor oznámí členům SV Bechlínská v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl, případně též kontrolní orgán SV Bechlínská. Oznámení může být učiněno též elektronicky na adresy oznámené výboru členy SV Bechlínská. Elektronický podpis podle zvláštních právních předpisů se nevyžaduje.

Čl. 13

Výbor SV BECHLÍNSKÁ

- 1) Statutárním orgánem SV Bechlínská je výbor. Výbor zastupuje členy SV Bechlínská a rozhoduje v rozsahu zmocnění občanským zákoníkem a těmito stanovami. K jiným

než stanovami vymezeným rozhodnutím a zastupování mohou členové SV Bechlínská výbor zmocnit též usnesením na zasedání shromáždění, nebo na návrh i mimo něj. Souhlas se uděluje v rozsahu hlasovacích práv vymezených občanským zákoníkem a těmito stanovami a to podle povahy zastupování či zmocnění. Nedojde-li shromážděním ke zvolení výboru, stane se na základě volby na zasedání shromáždění statutárním orgánem jiná osoba. Návrh na kandidáta takové osoby může předložit shromáždění kterýkoliv člen SV Bechlínská.

- 2) Za výbor navenek i uvnitř jedná jménem a zastupuje SV Bechlínská předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. Písemná právní jednání za SV Bechlínská podpisují všichni členové výboru. Kdo za SV Bechlínská podpisuje, připojí k názvu SV Bechlínská svůj podpis a údaj o své funkci.
- 3) Výbor je výkonným orgánem SV Bechlínská, řídí a organizuje běžnou činnost, rozhoduje ve věcech spojených se Správou s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 4) Za svou činnost odpovídá výbor vůči shromáždění vlastníků v rozsahu stanoveném občanským zákoníkem, jinými souvisejícími právními předpisy a těmito stanovami.
- 5) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy a místopředsedy je odvolává. Shromáždění na zasedání může též ustanovit osobu náhradníka, která bude s jejím souhlasem použita v případě nutnosti kooptace člena do orgánu podle Článku 9 odstavce 11) těchto stanov, pro doplnění potřebného počtu. Kooptace člena orgánu musí být potvrzena nebo zamítnuta na nejbližším zasedání shromáždění. Způsob hlasování je obdobný, jako v případě volby.
- 6) Výbor má nejméně tři členy, vždy však musí mít lichý počet členů. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 7) Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru nebo potvrzením kooptace člena nového. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním a též hlasováním i mimo něj. **K odvolání se vyžaduje souhlas alespoň nadpoloviční většiny všech právoplatných hlasů vlastníků.**
- 8) Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru prohlášením písemně. Jeho funkce končí po uplynutí dvou měsíců ode dne doručení písemného odstoupení výboru SV Bechlínská. V tomto období je odstupující člen výboru povinen vykonat veškeré činnosti a vyřídit veškeré písemnosti, ke kterým je povinován, nebo je započal a které nesou odkladu. K poslednímu dni trvání lhůty platnosti k odstoupení je odstupující člen povinen písemným protokolem předat veškeré doklady a podklady týkající se činnosti SV Bechlínská, které měl v držení a poskytnout ostatním členům statutárního orgánu nebo osobě, která se jím stane potřebné informace a vysvětlení. Pokud tak neučiní a způsobí tím škodu nebo jinou újmu právnické osobě SV Bechlínská nebo jejím členům, považuje se tato skutečnost za nedbalost zakládající odpovědnost člena orgánu ve smyslu občanského zákoníku a těchto stanov. Tuto odpovědnost lze vymáhat i zpětně ve lhůtě podle občanského zákoníku.
- 9) Byla-li namísto výboru zvolena jako statutární orgán SV Bechlínská jiná osoba, má stejná práva, odpovědnost a povinnosti jako výbor.

- 10) Pro případ, kdy členu orgánu SV Bechlínská končí funkční období a nebude zvolen opětovně, nebo pokud byl shromážděním člen orgánu SV Bechlínská odvolán, je povinen plnit povinnosti jmenované v odstavci 8)

Čl. 15 Kontrolní orgány

- 1) Kontrolním orgánem SV Bechlínská je revizor (*varianta II.* kontrolní komise, která má vždy nejméně tři členy). **K rozhodnutí zřídit kontrolní orgán se vyžaduje souhlas alespoň většiny všech právoplatných hlasů vlastníků přítomných na zasedání shromáždění, nebo i hlasováním mimo něj.**
- 2) Kontrolní orgán je voleným orgánem. Člen kontrolního orgánu musí splňovat obdobné podmínky ke zvolení, jako statutární orgán SV Bechlínská, jmenované v Článku 9 odstavci 3) až 8) těchto stanov. Kandidáty na volbu kontrolního orgánu navrhuje a představuje členům společenství na zasedání nebo i mimo ně statutární orgán SV Bechlínská. Kandidáty může navrhnout též kterýkoliv člen SV Bechlínská. **Ke zvolení kontrolního orgánu se vyžaduje souhlas alespoň většiny přítomných členů na zasedání shromáždění, nebo i způsobem mimo něj.**
- 4) Člen kontrolního orgánu může za výkon své funkce dostávat odměnu. Výše této odměny je navrhována statutárním orgánem SV Bechlínská, nebo kterýmkoliv členem SV Bechlínská. Náklady na odměnu jsou součástí rozpočtu SV Bechlínská a jsou řazeny pod náklady na vlastní správní činnost orgánů. **Ke schválení výše odměny se vyžaduje souhlas alespoň většiny přítomných právoplatných hlasů vlastníků na zasedání shromáždění nebo i mimo něj.**
- 5) Kontrolní orgán je zcela nezávislý na statutárním orgánu a ze své činnosti se zodpovídá pouze členům SV Bechlínská. Kontrolní orgán je oprávněn podávat písemná nebo ústní doporučení ve zprávě o kontrolní činnosti nebo i mimo ni a to jak statutárním orgánům, tak i zasedání shromáždění. **Orgány SV Bechlínská jsou povinny doporučení posoudit a hlasovat o jejich přijetí či nepřijetí podle jejich povahy způsobem dle těchto stanov.**
- 6) Kontrolní orgán nenese odpovědnost vyplývající pro statutární orgány z ustanovení občanského zákoníku, jiných právních předpisů a těchto stanov.
- 7) Odvolat z výkonu funkce kontrolní orgán nebo člena tohoto orgánu je oprávněno pouze zasedání shromáždění, nebo hlasováním i mimo něj. **K odvolání se vyžaduje souhlas alespoň nadpoloviční většiny všech právoplatných hlasů vlastníků.**
- 8) Kontrolní orgán je povinen vykonávat svojí funkci svědomitě a s odbornou péčí. Je povinen nejméně jedenkrát ročně podat všem členům, kteří o to požádají informace formou písemné revizní zprávy sestavené za příslušné zúčtovací období. Revizní zprávu poskytuje kontrolní orgán přednostně elektronickou poštou na adresy udané vlastníky. Pokud vlastník adresu neudá, zajistí kontrolní orgán rozeslání revizní zprávy prostřednictvím statutárního orgánu nebo jiného svolavatele shromáždění formou přílohy k pozvánce. Náklady na vydání a rozeslání revizní zprávy v papírové podobě hradí dotčený vlastník. Takové náklady budou jemu zohledněny při ročním vyúčtování záloh, pokud nebyly zaplacený dříve.

- 9) Kontrolní orgán je oprávněn zúčastňovat se s hlasem poradním všech zasedání výboru SV Bechlínská, pokud o účast projeví zájem. Statutární orgán je povinen pozvánky na své zasedání zasílat elektronicky kontrolnímu orgánu na vědomí.
- 10) Kontrolní orgán je oprávněn nahlížet do veškerých účetních záznamů, podkladů, dokladů a písemností, týkajících se SV Bechlínská a to kdykoliv o to projeví zájem. Statutární orgán je povinen kontrolnímu orgánu v předem vzájemně dohodnutých termínech a místech, toto právo umožnit a současně vytvořit důstojné základní podmínky k tomu, aby mohl do písemností nahlížet a pořizovat si z nich poznámky a výpisy, nutné k dohledové činnosti a k sestavení revizních zpráv. Pokud je agenda SV Bechlínská ukládána u správce nemovitosti, může sjednat náhled za zde uvedených podmínek kontrolní orgán přímo se správcem. Požadování předchozího souhlasu statutárního orgánu SV Bechlínská nebo jiných osob včetně členů SV Bechlínská ke kontrolní činnosti kontrolního orgánu je nepřípustné.
- 11) Kontrolní orgán je oprávněn požadovat na statutárním orgánu SV Bechlínská, na členech SV Bechlínská i od správce domu a pozemků vysvětlení a informace v nezbytně nutném rozsahu pro výkon své činnosti. Členové statutárního orgánu, členové SV Bechlínská i správce jsou povinni tyto informace a vysvětlení bez zbytečného odkladu písemně nebo ústně poskytnout v dohodnutém místě a čase.
- 12) Kontrolní orgán v případech, kdy
- a) statutární orgán nekoná,
 - b) kdy byl snížen počet členů tohoto orgánu a nebyla včas vyvolána statutárním orgánem nebo samotnými členy činnost k jejich doplnění,
 - c) kdy nebylo více než jeden rok svoláno zasedání shromáždění,
 - d) kdy byly zjištěny vážné nedostatky v hospodaření SV Bechlínská v době mezi zasedáními, které by mohly způsobit peněžní nebo jinou újmu na majetku členů SV Bechlínská, nebo
 - d) v případě, kdy během své kontrolní činnosti zjistil podezření ze zpronevěry, vážné porušení právních předpisů nebo těchto stanov, zakládající podezření z trestného činu,

je oprávněn vyzvat statutární orgán nebo alespoň dva členy SV Bechlínská, aby svolali mimořádné zasedání shromáždění, na kterém bude o svých zjištěních neprodleně informovat. Pokud nebude zasedání usnášeníschopné, mohou svolavatelé obratem vyvolat jednání i mimo zasedání a to bez zbytečného odkladu a to v souladu s ustanovením občanského zákoníku a Článku 12 těchto stanov. Během zasedání nebo i mimo ně členové SV Bechlínská rozhodnou o dalším postupu vůči porušiteli práva a těchto stanov.

Čl. 16

Určení prvních členů statutárního orgánu

Prvními členy statutárního orgánu jsou:

- a) Jan Líkař, narozený 13. 11. 1972, bytem Bechlínská 705/4, 190 00 Praha 9 Letňany
- b) Ing. Vladimír Holý, narozený 4. 5. 1977, bytem Bechlínská 705/2, 190 00 Praha 9 Letňany
- c) Josef Kyzour, narozený 17. 6. 1981, bytem Bechlínská 705/4, 190 00 Praha 9 Letňany
- d) Daniel Hauzner, narozený 22. 11. 1971, bytem Slovenská 1182/13, 120 00 Praha 2 Vinohrady

Čl. 17
Závěrečné ustanovení

Změna stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 25.11.2015

V Praze dne 25.11.2015

Osvědčení o přítomnosti notáře, pokud jeho přítomnost je občanským zákoníkem vyžadována:

© **Blažena Petrliková,**

si vyhrazuje autorská práva ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) v případě tohoto návrhu znění stanov. Pokud bude text použit jinak, než pro potřeby SV Bechlínská, jedná se o porušení zákona, které bude autorka vymáhat právní cestou!