

Změny ve stanovách SVJ

Výčet změn:

- Článek V: Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování; Bod 2 písmena f, k; Bod 3 písmena e, f, h, i, l, n.
- Článek VI: Zánik členství ve společenství vlastníků; celý nový článek.
- Článek VII: Orgány společenství – společná ustanovení; Bod 1 písmeno c, Bod 2
- Článek IX: Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění; Bod 5 – celý nový bod.
- Článek X: Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam; celý nový článek.
- Článek XI: Výbor; Body 2,9
- Článek XII: Kontrolní komise; celý nový článek.
- Článek XIV: Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení její výše placené jednotlivými vlastníky; Odstavec C, Bod 3

Článek V

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

(2) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva:

- f) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory. Vzhledem k administrativnímu zajištění dokladů lze nahlížení realizovat po předchozí domluvě s výborem nejdříve po deseti (10) pracovních dnech ode dne doručení písemné žádosti se seznamem dokladů vyžadovaných k nahlédnutí, pakliže nebudou doklady připraveny dříve,
- k) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze zasedání shromáždění a schůze výboru, jakož i podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu domu, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství vlastníků pouze na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění. Vzhledem k administrativnímu zajištění dokladů lze nahlížení realizovat po předchozí domluvě s výborem nejdříve po deseti (10) pracovních dnech ode dne doručení písemné žádosti se seznamem dokladů vyžadovaných k nahlédnutí, pakliže nebudou doklady připraveny dříve,

(3) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:

- e) do patnáctého (15) dne v měsíci hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování dle stanoveného předpisu,
- f) do patnáctého (15) dne v měsíci hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit sankci podle těchto stanov,
- h) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu za účelem umístění, údržby, výměny a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě,

- i) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, modernizaci, rekonstrukci, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství,
- l) oznámit společenství vlastníků ve lhůtě třiceti (30) kalendářních dnů ode dne, v němž skutečnost nastala:
 - i. nabytí vlastnického práva k jednotce,
 - ii. svoji korespondenční adresu, e-mail, telefonní číslo a jméno, příjmení, adresu, telefonní číslo a e-mail osoby, která byt užívá, neužívá-li byt člen společenství vlastníků,
 - iii. jména, příjmení, adresy trvalého pobytu nájemců jednotky,
 - iv. jména, příjmení, adresy trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v jednotce domácnost,
 - v. číslo svého bankovního účtu,
 - vi. jakoukoliv změnu údajů uvedenou v předchozích bodech i. – v.,
- n) v případě dlouhodobější nepřítomnosti, delší než dva (2) měsíce, sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu,

Článek VI

Zánik členství ve společenství vlastníků

(1) Členství ve společenství vlastníků zaniká:

- a) převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce,
- b) úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,
- c) zánikem člena společenství vlastníků - právnické osoby bez právního nástupce,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
- e) dalším způsobem, stanoví-li tak zákon.

(2) Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství vlastníků do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství vlastníků neprodleně oznámit výboru.

Článek VII

Orgány společenství - společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění
- b) výbor
- c) kontrolní komise

(2) Délka funkčního období členů volených orgánů společenství činí 5 let ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období.

Článek IX

Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění

(5) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.

Článek X

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

(1) *Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které se nesešlo, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou (rozhodování per rollam).*

(2) *Statutární orgán může rozhodnout, aby namísto na zasedání shromáždění bylo rozhodováno v písemné formě mimo zasedání (per rollam) také v těchto dalších záležitostech:*

- (3) *Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat*
- a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,*
 - b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkovi jednotky,*
 - c) stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí patnáct (15) dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníkům jednotek odeslán. Nevyjádří-li se člen společenství ve stanovené lhůtě, platí, že nesouhlasí. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno a lhůta pro vyjádření v tomto případě činí třicet (30) dnů.*

(4) *Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek, pokud by se však měnila velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku, jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků v domě.*

(5) *K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované statutárnímu orgánu společenství, s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí; v případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření vlastníka jednotky k návrhu usnesení učiněno touto formou, jinak se k němu nepřihlíží. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.*

(6) *Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.*

Článek XI

Výbor

(2) **Výbor má 5 členů.** Každý člen výboru má jeden hlas.

(9) *Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (per rollam) je možné pouze v případě, že s tím souhlasí všichni členové výboru. V tomto souhlasu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo zasedání výboru.*

Článek XII Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánů společenství. Členové jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství.

(2) Za svou činnost odpovídá kontrolní komise pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství vlastníků. Navenek za kontrolní komisi jedná její předseda.

(3) Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí kontrolní komise z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.

(4) Kontrolní komise má 3 členy. Je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Požádá-li o to její člen, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením a důvody tohoto nesouhlasu.

(5) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena kontrolní komise. Člen kontrolní komise může být z funkce odvolán shromážděním. Člen kontrolní komise může před koncem funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení jí musí oznámit písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy kontrolní komise odstoupení na své schůzi projednala, nejpozději však uplynutím třiceti (30) dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

(6) Členství v kontrolní komisi není slučitelné s členstvím ve výboru.

Článek XIV **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení její výše placené jednotlivými vlastníky**

C. Rozúčtování nákladů na služby

(3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby; přímo na účet společenství domu do patnáctého (15) dne v měsíci spolu s příspěvky (zálohami) na správu domu a pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí statutární orgán jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.