

## Hlavní body stanov Společenství vlastníků Renoirova 620

Téma	Upřesnění	Návrh formulace
Hlasování	Kvórum - počet hlasů, který musí být překročen, aby hlasování bylo platné	<p>50 % přítomných</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- všechny běžné provozní záležitosti, pokud není uvedeno jinak v Zákoně nebo ve Stanovách</li> </ul> <p>50 % všech vlastníků</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- volba výboru a dalších orgánů Společenství</li> <li>- odvolávání členů volených orgánů</li> </ul> <p>66 % všech vlastníků</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- změna stanov</li> <li>- schválení domovního řádu nebo jeho změny</li> <li>- členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení</li> <li>- změna účelu užívání domu nebo bytu,</li> <li>- změna podlahové plochy bytu,</li> <li>- úplné nebo částečné sloučení nebo rozdělení jednotek,</li> <li>- změna podílu na společných částech,</li> <li>- změna v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky</li> <li>- rozhodnutí o rekonstrukcích a opravách jejichž náklady přesáhnou limit 20% z ročního objemu příspěvků všech vlastníků do fondu dlouhodobých oprav, ne méně než 100 000 Kč.</li> <li>- rozhodnutí o podstatných změnách ve společných částech</li> <li>- v posledních dvou případech se myslí rozhodnutí o uskutečnění předmětu hlasování a jeho rámcových nákladech; k rozhodnutí o dalších detailech předmětu hlasování, např. k výběru firmy pro realizaci, postačí souhlas většiny přítomných</li> </ul>
	Per rollam - hlasování mimo shromáždění vlastníků.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Není-li svolané shromáždění usnášeníschopné, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.</li> <li>- je-li pro usnesení požadováno kvórum odvozené od hlasů všech vlastníků, usnesení schválí většina přítomných, ale kvórum Není naplněno, přičemž je reálné že může být naplněno souhlasem nepřítomných vlastníků. v takovém případě je vyhlášeno hlasování per rollam pro nepřítomné vlastníky okamžitě a je jim oznámeno bez zbytečných odkladů. v zápise ze shromáždění je tato skutečnost uvedena a po ukončení hlasování je zápis doplněn o jeho výsledek. Lhůta, ve které se vlastníci mohou vyjádřit, A1:C18 činí patnáct dní a běží ode dne, kdy bylo hlasování oznámeno.</li> <li>- o věcech, které jsou v pravomoci výboru, může výbor vyhlásit hlasování per rollam. Lhůta, ve které se vlastníci mohou vyjádřit, činí patnáct dní a běží ode dne, kdy bylo hlasování vyhlášeno. v tomto případě ke schválení postačí souhlas většiny účastníků hlasování.</li> </ul>
	Tajné hlasování	Ize použít k orientačnímu zjištění názoru vlastníků jako podkladu k dalšímu jednání. V tomto případě má hlas každého z vlastníků stejnou váhu

Limit pro rozhodování výboru SVJ	nákupy materiálu a objednávky oprav	10% z ročního objemu příspěvků všech vlastníků do fondu dlouhodobých oprav , ne méně než 50 000 Kč. Výjimky: havárie a situace podstatně omezující běžné a obvyklé užívání společných prostor a bytových jednotek
Zmocnění zástupce	Zejména pro hlasování na shromáždění vlastníků	Hlasovat na shromáždění vlastníků může jen vlastník jednotky nebo jím písemně zmocněný zástupce. V případě spoluvlastnictví jednotky zmocní spoluvlastníci společného zástupce, který za ně bude hlasovat a vykonávat další jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Plná moc musí mít písemnou formu a musí být vlastnoručně podepsána zmocnitelem, musí obsahovat datum vystavení, rozsah zmocnění a dobu platnosti. Plná moc může být vystavena i na dobu neurčitou a může být kdykoliv zmocnitelem písemně odvolána. Manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, si mohou vystavit plné moci s platností na dobu neurčitou i navzájem, ale musí v nich být uvedeno, kdo z nich je primárním vykonavatelem jejich společných práv.
Ověřování podpisů		Ve všech případech, kde vlastník svým podpisem potvrzuje právní úkon, musí být tento podpis ověřený. Jedná se zejména o udělení plné moci nebo hlasování per rollam. Podpis může být ověřen buď notářsky nebo členem výboru.
Rozúčtování nákladů		Náklady, u nichž pravidla rozúčtování stanoví zákon, jsou rozúčtovány dle těchto pravidel. Náklady na teplo a vodu jsou rozúčtovány dle odečtu poměrových měřidel a dle zákonů, které způsob rozúčtování upravují. Náklady, u nichž pravidla rozúčtování zákon nechává v pravomoci společenství vlastníků, jsou rozúčtovávány dle podílu jednotlivých vlastníků na společných částech.
Porušování pravidel společného soužití		V případě prodlení s úhradou nájemného budou účtovány úroky z prodlení a náklady na upomínky a vymáhání. V případě poškozování či narušování užívání společných prostor může společenství vlastníků pachateli uložit pokutu, kterou je povinen uhradit jako mimořádný příspěvek do dlouhodobé zálohy na opravy. To jej nezbavuje povinnosti odstranit způsobené škody nebo uhradit náklady na jejich odstranění.
Oznamování		Oznamování důležitých skutečností vlastníků, například konání shromáždění vlastníků se provádí - vyvěšením na nástěnku - e-mailem nebo vhozením do poštovní schránky - na přání a náklady vlastníka i poštou na jeho adresu Termín a program shromáždění vlastníků musí být oznámeny nejméně 15 dní před konáním shromáždění.
Zveřejňování dokumentů		Dokumenty, do kterých mají vlastníci právo nahlížet, jsou zveřejňovány v elektronické podobě na místě, které je vlastníkům oznámeno. Originály dokumentů jsou k nahlédnutí u předsedy nebo členů výboru. Na přání vlastníka a jeho náklady mohou být pro něj pořízeny kopie dokumentů v papírové formě.

Vzájemné informování		<p>Vlastník případně nájemník je povinen bezodkladně informovat společenství vlastníků o výskytu škodlivého hmyzu nebo infekčních chorob v bytě, který užívá a opatřeních, která učinil k zabránění jejich rozšíření.</p> <p>Vlastník bytu je povinen předem informovat o plánovaných stavebních pracích. Zároveň předloží stavební povolení nebo projekt, ze kterého je patrné, že stavební povolení není nutné. Dále umožní kontrolu provádění těchto prací, že jsou v souladu se stavebním povolením nebo projektem.</p> <p>Vlastník je povinen předem informovat o činnostech, které vyžadují odstávku vody, tepla nebo elektřiny ve společných částech nebo bytech jiných vlastníků, a o činnostech, které zasáhnou do společných částí nebo způsobí nadměrný hluk. Přitom je povinen maximálně omezit tyto činnosti co do rozsahu i doby trvání.</p> <p>Vlastník je povinen v souladu se zákonem informovat společenství vlastníků o změnách v užívatelích bytu.</p>
Výbor společenství vlastníků		<ul style="list-style-type: none"> <li>- má tři členy, kteří volí ze svých řad předsedu</li> <li>- členem výboru může být ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný</li> <li>- členem výboru nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé je členem výboru nebo jiného voleného orgánu tohoto společenství vlastníků.</li> <li>- člen výboru nemůže být současně členem jiného voleného orgánu tohoto společenství vlastníků.</li> <li>- funkční období je čtyřleté</li> <li>- navenek za společenství jedná předseda, může k tomu zmocnit jiného člena výboru</li> <li>- pokud je vyžadována písemná forma, za společenství se podepisují společně předseda a další člen výboru</li> </ul>
	ošetření nefunkčnosti výboru	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pokud se na shromáždění vlastníků nepodaří zvolit výbor, zůstává ve funkci stávající výbor, který je povinen učinit takové kroky, aby co nejdříve bylo svoláno nové shromáždění, kde bude zvolen nový výbor.</li> <li>- po odstoupení nebo jiném ukončení funkce jednoho ze členů výboru zůstávají zbylí dva členové výboru ve funkci a jsou povinni svolat shromáždění vlastníků, na kterém proběhne doplňovací volba.</li> <li>- pokud by se stalo, že ve funkci zůstane jen jeden člen, neprodleně svolá shromáždění vlastníků, kde proběhne doplňovací volba</li> <li>- shromáždění může zároveň s výborem zvolit i náhradníka, který v případě ukončení funkce některého člena výboru nastoupí na jeho místo.</li> </ul>
	předseda společenství vlastníků	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pokud by nastala situace, že zůstane jen jeden člen výboru nebo žádný a ani opakovaný pokus o volbu není úspěšný, může shromáždění vlastníků rozhodnout, že místo výboru bude vykonávat funkci statutárního orgánu předseda společenství vlastníků, nejvýše však po dobu jednoho roku, pak se musí shromáždění vlastníků znovu pokusit zvolit řádný tříčlenný výbor. Zároveň by měl předseda společenství vlastníků omezené pravomoci a limity rozhodování.</li> </ul>
Domovní řád		Shromáždění vlastníků může přijmout domovní řád, který upřesňuje pravidla pro správu domu a pro užívání společných částí daná zákonem a stanovami
Revizní komise nebo revizor		Dalším voleným orgánem, pokud o něm Shromáždění vlastníků rozhodne, může být revizní komise nebo revizor. Vlastníci mohou delegovat na revizní komisi nebo revizora své právo kontrolovat provádění správy domu.