

Z Á P I S

Ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek Stodůlky 2160–2164

Den a místo konání:

4. prosince 2023 18:00 hodin

Fakultní základní škola prof. Otakara Chlupa Ped. fakulty UK,

Fingerova 2168, 158 00 Praha 5

Přivítání účastníků v 18.10 hod. provedl místopředseda výboru SVJ pan Ing. František Pán, který byl zároveň pověřen výborem k řízení schůze Shromáždění SVJ. Ing. Pán pověřil Ing. J. Krčmáře provedením zápisu a p. Vepřeka jako ověřovatele

Tento návrh byl schválen 100% přítomných

Ověření, zda je Shromáždění usnášení schopné:

Účast vlastníků BJ na shromáždění - 56% podílů

Shromáždění je usnášení schopné.

1. Zahájení, přivítání přítomných, účast, schválení programu

Následně seznámil přítomné vlastníky s programem shromáždění SVJ požádal o jeho odsouhlasení

příloha 1

Pan Surý podává námitku na administrativně právně chyby v přípravě programu a informování členů SVJ o jeho obsahu – předčítá dopis. Pan Surý předkládá dopis k podepsání předsedkyni. Paní předsedkyně Simandlová dopis přijímá a podepisuje. Pan Surý namítá, že nebyly dodrženy veškeré administrativně právní kroky, aby mohlo být shromáždění platné. Následně sděluje, že by mohly být následně přijaté body napadnuté soudem a tím vše zneplatněné.

příloha 7

Na základě těchto skutečností pokračuje shromáždění pouze v informativním módu, tedy nehlasujeme a nepřijímáme žádné závazné rozhodnutí.

Následně vystupuje paní Lučná, která informuje shromáždění o své nespokojenosti s firmou pana Hovorky. Nespokojenost především se štukováním a začistěním po výměně oken. (pozn. formulář o převzetí instalace oken, však podepsala bez závad)

2. Zpráva výboru SVJ o činnosti za období 12/2022–11/2023

Zpráva nebyla přednesena.

Zazněl pouze požadavek ohledně nových schodů ze vchodu 2161 - bylo by možné rozšířit nájezdy? Některé kočárky s tím mají problémy. Výbor zjistí možnosti u firmy, která projekt realizovala.

[příloha 2](#)

3. Schválení účetní závěrky SVJ za období 01. – 12.2022

Nebylo možné schválit/neschválit

[příloha 3](#)

4. Schválení předložených úprav Stanov společenství

Přítomni seznámeni s návrhem změn stanov SVJ

a)

A to na str. 6. bod t/7 – do částky 200.000, - Kč (např. při havárii) nemusí opravu schvalovat Shromáždění

Návrh, aby se tato částka týkala pouze jedné smlouvy – nutné upravit.

b)

str. 8 bod 16 k uzavření smlouvy o úvěru včetně schválení výše a podmínek je nejméně 70 % hlasů přítomných členů společenství

Pan Surý navrhuje zvýšení poměru hlasů.

[příloha 4](#)

5. Informace o hospodaření SVJ za období 10/2022–10/2023

Bez námitek

[příloha 5](#)

6. Úprava výše výběru finančních prostředků do fondu oprav (FO)

Pouze přednesen návrh

[příloha 6](#)

7. Doplnění výboru společenství

Přihlásil se pan Vítek ze vchodu 2164, který se krátce představil. Nikdo nebyl proti jeho kandidatuře

8. Zpráva kontrolní komise – volba

Bez zprávy. Kontrolní komisi zatím nikdo z přítomných dělat nechce. Minimální počet členů jsou 4. Pan Surý navrhuje mít kontrolního revizora. Tato možnost není v současnosti zanesena v našich stanovách. Z důvodu objektivnosti ponechat, jak je ve stanovách minimálně tříčlenná kontrolní komise.

9. Plán investic – Revitalizace byt. domu Ovčí hájek 2160-2164

Pracovníci firmy KT ING s.r.o. v krátkosti představili výhody zateplení a následně zodpovídal dotazy účastníků.

Pozn. – výhody a energetické budou shrnuty v samostatné prezentaci před dalším shromážděním.

Následně vystupuje pan Toman z TOMAN Finance a předkládá možnosti financování revitalizace úvěrem. [příloha 8](#)

Na základě dotazů vzniklo několik bodů, které budeme projednávat na dalším shromážděním.

- Zjistit, zdali by bylo možné rozdělit FO – kdy by jednotlivý vlastníci vložili mimořádnou částku z které by se splácel úvěr – muselo by být schváleno na shromáždění.
- Nová možnost získat dotaci pro sociálně slabé a ZTP.
-

Pří hlasování na nečisto se pro schválení úvěru zdržela 1/5 přítomných.

10. Schválení postupu realizace – kompletní dodávka nebo postupná realizace.
Nebylo projednáno

11. Různé.

Zapsal: Ing Jakub Krčmář

ověřil: Petr Vepřek

Přílohy:

1. Program shromáždění – pozvánka
2. Zpráva o činnosti
3. Účetní závěrka
4. Návrh změn Stanov SVJ
5. Informace o hospodaření
6. Návrh úpravy výběru do FO
7. Námitka p. Surého na regulérnost konání Shromáždění
8. Možnost financování

POZVÁNKA

Na shromáždění vlastníků jednotek „Stodůlky 2160 – 2164“

V souladu se Stanovami „Společenství vlastníků Stodůlky 2160-2164“ svolávám na den

4. PROSINCE 2023

**ŘÁDNÉ SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ BYTOVÝCH I NEBYTOVÝCH JEDNOTEK
v objektech Ovčí Hájek 2160/18; 2161/20; 2162/22; 2163/24 a 2164/26**

**Místo konání: FAKULTNÍ ZÁKLADNÍ ŠKOLA PROF. OTAKARA CHLUPA
Pedagogické fakulty UK, FINGEROVA 2186 - NÁŠ VNITROBLOK**

Zahájení jednání v 18.00 hod., prezence od 17.30 hod.

Program:

1. Zahájení, přivítání přítomných, účast, schválení programu
2. Zpráva výboru SVJ o činnosti za období 12/2022–11/2023
3. Schválení účetní závěrky SVJ za období 01. – 12.2022
4. Schválení předložených úprav Stanov společenství
5. Informace o hospodaření SVJ za období 10/2022–10/2023
6. Úprava výše výběru finančních prostředků do fondu oprav (FO)
7. Doplnění výboru společenství
8. Zpráva kontrolní komise – volba
9. Plán investic – Revitalizace **byt. domu Ovčí hájek 2160-2164**
 - Informace o možné výši dotace dle nového znění zákona programu NZU - NOVÁ ZELENÁ ÚSPORA – předkládá projektant – firma KT ING s.r.o.
 - Informace o předpokládané výši úspor za tepelnou energii po realizovaném zateplení – předkládá projektant – firma KT ING s.r.o.
 - Návrh možnosti financování revitalizace – předkládá firma TOMAN Finance.
 - Výsledky výběrového řízení na dodavatele **Revitalizace byt. domu Ovčí hájek 2160-2164** – předkládá projektant – firma KT ING s.r.o. a pan Felt za firmu CENTRA
 - Schválení mandátu výboru SVJ pro uzavření SOD s vybraným dodavatelem a uzavření SOD s Technickým dozorem investora (TDI) a s Koordinátorem BOZP (Bezpečnosti a ochrany zdraví při práci) - při našem rozsahu práce je povinný ze zákona)
10. Schválení postupu realizace – kompletní dodávka nebo postupná realizace.
11. Různé.

Dokumenty, podléhající schvalování plénem, budou zájemcům k dispozici od 27. listopadu u členů výboru, případně po domluvě v kanceláři SVJ.

Vzhledem k závažnosti některých bodů programu je třeba aktivní účast většiny členů SVJ, případně o udělení Plné moci osobě, která Vás na shromáždění v případě Vaší neúčasti zastoupí.

V Praze, dne 15.11.2023

Martina Simandlová, v.r.
předsedkyně výboru SVJ

ZPRÁVA O ČINNOSTI

Výboru Společenství vlastníků Stodůlky 2160 – 2164

Za období prosinec 2022 až listopad 2023

Výbor SVJ pracoval v uvedeném období do 30.11.2023 ve složení, Martina Simandlová jako předseda, Ing. František Pán jako místopředseda a členy výboru byly Petr Vepřek, Ing. Jakub Krčmář a Lukáš Surý do 30.6.2023, kdy ukončil činnost na vlastní žádost.

Výbor se celkem se sešel 11x a ze všech zasedání výboru byly pořízeny zápisy, uloženy jsou jak elektronicky na webové stránce SVJ, tak i v listinné podobě. Všechna výborová zasedání byly usnášeníschopné.

Jako správcovská firma působí i nadále CENTRA a.s., běžný finanční účet je veden u Komerční banky, ale i Čsp. a.s. a FIO banky. Havarijní službu v oblasti vody, VZT a elektrických rozvodů v domech je smluvně zajištěna firmou TOPO, STA a domovní zvonky a STA zabezpečuje firma PROMSAT a výtahů provádí firma VÝTAHY VMC s.r.o., běžné servisní práce prováděla firma Míček.

Všechny důležité kontakty jsou vyvěšeny ve vchodech na nástěnkách.

Výbor na začátku hodnoceného období projednal výsledky a závěry, vyšlé z jednání shromáždění SVJ dne 4.12.2022.

Jednotlivé body schváleného návrhu plánu investic byly plněny následovně:

1. provedena kontrola stavu oken, rozhodnuto o výměně oken v havarijním stavu
- **úkol v 1. etapě (59 oken) byl splněn v letošním roce a příprava 2.etapy byla zahájena s cílem realizace od 4/2024**
kontrolu a přípravu zajišťoval pan Surý
nyní zajišťuje paní Simandlová
2. revitalizovat – opravit vstupní schodiště hlavních vchodů
- **úkol splněn** Zajišťovala paní Simandlová
3. podílet se na zpracování projektu Revitalizace našich domů
- **průběžně plněno** Zajišťoval pan Ing. Pán
4. provedeno vyčistění dvorků, ještě bude Magistrátem proveden prořez keřů a stromů.
Zajišťovala paní Simandlová
5. **úklid odložených věcí pod schodištěm**
provedl pan Vepřek

Kromě těchto závazných úkolů bylo provedeno:

- drobné opravy vymalování
- opraven omyvatelný šedý nátěr soklů.
- několikrát provedeno seřízení i výměna zavíračů vstupních dveří v přízemí i v suterénech domů
- oprava odkuřovacích – větracích klapek

Ve spolupráci s právním odborem Centry byly řešeny dvě kauzy a to příprava soudní žaloby na neplatiče.

Výbor znovu apeluje na vlastníky, aby neodkládali nepotřebné domovní zařízení do suterénu nebo ke kontejnerům. Prostor v okolí kontejnerů a suterénů jsme povinni udržovat v čistotě a tento úklid se hradí ze společných prostředků.

Některé nezodpovědné obyvatele našich domů se podařilo dohledat díky našemu kamerovému systému.

Zprávu podává za výbor

Martina Simandlová
předsedkyně výboru SVJ

Účetní uzávěrka SVJ Stodůlky 2160-2164

Za období 1/2022 až 12/2022 – rok 2022

Celková informace:

- SVJ hospodařilo se svěřenými prostředky hospodárně a ve prospěch majitelů bytových jednotek, o čemž hovoří i rostoucí zůstatek na našem kontu, přestože se provedli plánované i údržbové práce na našem domu jako např.:
 - oprava maleb v přízemí domů a fasády hlavních vstupů a nátěr soklů šedou omyvatelnou barvou
 - výměna uzavíracích ventilů a regulačních prvků topného systému
 - výměna havarijních oken typu HOCO - 16 ks firmou POKORNÝ
 - uzavřena SOD na přípravu projektová dokumentace pro Revitalizaci našeho BD

V roce 2022 byl rozpočet vyrovnaný a SVJ nevytvořila zdanitelný zisk, a tak jsme nemuseli podávat daňové přiznání.

- Výběr do FO a správních poplatků – Ke dni sestavení účetní uzávěrky činilo saldo výběru záloh na služby a fond oprav k 31.12.2022 schodek o pohledávky 61.274, - Kč částka oproti předpisu plateb.

Toto je způsobeno neplatiči. Urgencemi se nám podařilo pohledávky částečně v průběhu roku minimalizovat oproti předchozím rokům a pohybuje se okolo 40.000, - Kč a to z důvodu neplacení záloh po úmrtí p. Sládečka z 2160, kde po probíhá vypořádání dědictví

- **Tímto Vás žádám o schválení účetní uzávěrky, která byla ke zhlédnutí na vyžádání na výboru SVJ a pak bude na internetu jako příloha v zápisu v OR naší společnosti**

Podává Ing František Pán

Příloha účetní uzávěrka Společenství vlastníků Stodůlky 2160–2164 za rok 2022

Městský soud v Praze

Slezská 9

Praha 2

120 00

V Praze dne

Věc: Uložení účetní závěrky za rok 2022

Žádáme o uložení a zveřejnění účetní závěrky za rok 2022 ve sbírce listin

.....
Předseda výboru:

Martina Šimandlová

Společenství vlastníků
STODŮLKY 2160 - 2164
Ovčí hájek 2160/18, 158 00 Praha 5
IČ: 241 46 994 ©

Za

Název subjektu: **Společenství Stodůlky 2160 - 2164**

Identifikační číslo: **241 46 994**

Spisová značka: S 12896 vedená u Městského soudu v Praze

Den zápisu: 17.09.2011

Sídlo: Praha 5 - Stodůlky, Ovčí Hájek 2160/18, PSČ 158 00

Příloha tvořící součást účetní závěrky

k 31. prosinci 2022

Příloha k účetní závěrce za období roku 2022

A. Obecné údaje

1. Popis účetní jednotky

Název : Společenství vlastníků Stodůlky 2160 - 2164

Sídlo : Ovčí hájek 2160/18, Stodůlky, 158 00 Praha 5

IČ : 241 46 994

Právní forma : Společenství vlastníků jednotek

Rozvahový den : 31.12.2022

Okamžik sestavení účetní závěrky : 9.5.2023

Datum vzniku : 18. dubna 2011

Osoby mající podstatný a rozhodující vliv ve společnosti : Společenství vlastníků jednotek nemá

Společník	podíl	vklad	splaceno
			100%

Rozdělení zisku : nevytváří

Členové statutárního orgánu k okamžiku sestavení účetní závěrky:

Statutární orgán:

předseda výboru: Martina Simandlová, dat. nar. 15. srpna 1978, Ovčí hájek 2162/22, Stodůlky, 158 00 Praha 5

místopředseda výboru: Ing. FRANTIŠEK PÁN, dat. nar. 11. května 1954
Ovčí hájek 2164/26, Stodůlky, 158 00 Praha 5

člen výboru: PETR VEPŘEK, dat. nar. 14. března 1976
Ovčí hájek 2161/20, Stodůlky, 158 00 Praha 5

člen výboru: Ing. Jakub Krčmář, dat. nar. 4. dubna 1984, Přátelství 309/40, Uhřetěves, 104 00 Praha 10

člen výboru: LUKÁŠ SURÝ, dat. nar. 17. září 1987
Ovčí hájek 2160/18, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Den vzniku členství: 27. listopadu 2019

jeden organizační celek

2. Majetková či smluvní spoluúčasť v jiných spoločnostiach

Společenství vlastníků jednotek nemá majetkovou či smluvní spoluúcast.

3. Zaměstnanci společnosti, osobní náklady:

DPP ve výši 161 tis. Kč (bude součástí vyúčtování)

4. Poskytnutá peněžitá či jiná plnění stávajícím a bývalým členům orgánů:

Společenství vlastníků jednotek k rozvahovému dni tj. 31.12.2022 vyplatilo odměny statutárním orgánům ve výši 292 tis. Kč (bude součástí vyúčtování).

5. Informace o použitých účetních metodách a jejich použití a změny provedené v účetním období

Příložená účetní závěrka byla sestavena podle zákona č. 563/91 Sb. o účetnictví a navazujících předpisů pro účetnictví nepodnikatelských subjektů, zvláště pak podle vyhlášky 504/2002 Sb. a podle Českých účetních standardů.

V účetnictví SVJ jsou evidovány faktury za služby, které jsou spojené s užíváním bytů a společných částí domu a zálohy předepsané a uhrazené vlastníky. O zálohách je účtováno předpisem na účtech 315/324. Vyúčtování služeb za rok 2022 bude provedeno v roce 2023.

5.1. Způsob ocenění majetku

5.1.1. O Zásobách SVJ neúčtuje

5.1.2. Dlouhodobý majetek nemá

5.1.2.1. Dlouhodobý nehmotný majetek nemá

5.1.3. Dlouhodobý finanční majetek nemá

5.1.4. Opravné položky k pohledávkám nebyly za rok 2022 tvořeny

5.2. SVJ nemá závazky ani pohledávky v cizích měnách.

B. Doplňující údaje

6. Doplňující informace k Rozvaze a k Výkazu zisku a ztráty

6.1. Položky významné pro hodnocení majetkové a finanční situace společnosti

6.1.1. Dlouhodobé a krátkodobé bankovní úvěry nemá

6.1.2. Rozpis přijatých dotací na investiční a provozní účely nečerpá

6.1.3. Odložená daň nevytváří

6.1.4. Doměřená daň z příjmů za minulá účetní období není

6.1.5 Rezervy nebyly vytvořeny

6.1.6. Splatné závazky sociálního a zdravotního pojištění a výše evidovaných daňových nedoplatků k 31.12.2022 neevidujeme

7. Pohledávky a závazky po lhůtě splatnosti

7.1. Pohledávky po lhůtě splatnosti v tis. Kč - brutto stav

	v současném období	
po splatnosti	z obch. vztahů	ostatní
1- 30 dnů		
31-60 dnů		
61-90 dnů		
91-180 dnů		
181-365 dnů		
nad 365 dnů		

Celková výše pohledávek k 31.12.2022: 6 016 tis. Kč

7.1.1. Ostatní pohledávky

Ostatní pohledávky zachyceny v účetnictví na účtech 315 jsou pohledávkami za vlastníky jednotek z výdajů uhrazených v roce 2022 a budou vyúčtovány vlastníkům jednotek v roce 2023.

7.1.2. Závazky po lhůtě splatnosti v tis. Kč - brutto stav

	v současném období	
po splatnosti	z obch. vztahů	ostatní
1- 30 dnů		
31-60 dnů		
61-90 dnů		
91-180 dnů		
181-365 dnů		
nad 365 dnů		

Celková výše závazků k 31.12.2022: 6 927 tis. Kč.

7.2. Přijaté zálohy

Přijaté zálohy zachyceny v účetnictví na účtech 324 jsou předepsané zálohy na služby spojené s užíváním bytů a společných částí domu. Vyúčtovány budou vlastníkům jednotek v roce 2022.

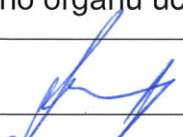
7.3. Pohledávky a závazky s lhůtou splatnosti delší než 5 let nejsou

7.4. Významné události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky nenastaly

8. SVJ nemá Vlastní kapitál

9. Tržby z vlastní činnosti:
nejsou

10. Náklady účetní jednotky
bankovní poplatky

Sestaveno dne :	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:
9.5.2023	
	<i>Martina Šimánková</i>

Společenství vlastníků
STODŮLKY 2160 - 2164
Ovčí hájek 2160/18, 158 00 Praha 5
IČ: 241 46 994 ©

Přílohu k účetní závěrce sestavil:	Šimková Anna
telefon :	251 013 914

ROZVAHA pro nevýdělečné organizace

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

IČO
2 4 1 4 6 9 9 4

Název a sídlo účetní jednotky

Společenství vlastníků Stodůlky 2160 - 2164

Ovčí hájek 2160/18

Praha 5

15800

Označení a	AKTIVA b	Stav k prvnímu dni účetního období 1	Stav k poslednímu dni účetního období 2
A.	Dlouhodobý majetek celkem (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV.)	0	0
A. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek celkem (součet A.I.1. až A.I.7.)	0	0
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0
2.	Software	0	0
3.	Ocenitelná práva	0	0
4.	Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
5.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
6.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
A. II.	Dlouhodobý hmotný majetek celkem (součet A.II.1. až A.II.10.)	0	0
1.	Pozemky	0	0
2.	Umělecká díla, předměty a sbírky	0	0
3.	Stavby	0	0
4.	Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0
5.	Pěstitelské celky trvalých porostů	0	0
6.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	0	0
7.	Drobný dlouhodobý hmotný majetek	0	0
8.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0
9.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0
10.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0
A. III.	Dlouhodobý finanční majetek celkem (součet A.III.1. až A.III.6.)	0	0
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
2.	Podíly - podstatný vliv	0	0
3.	Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	0	0
4.	Zápůjčky organizačním složkám	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé zápůjčky	0	0
6.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	0	0

Označení a	AKTIVA b	Stav k prvnímu dni účetního období 1	Stav k poslednímu dni účetního období 2
A. IV.	Oprávky k dlouhodob. majetku celkem (součet A.IV.1 až A.IV.11.)	0	0
1.	Oprávky k nehmotným výsledkům výzkumu a vývoje	0	0
2.	Oprávky k softwaru	0	0
3.	Oprávky k ocenitelným právům	0	0
4.	Oprávky k drobnému dlouhodobému nehmotnému majetku	0	0
5.	Oprávky k ostatnímu dlouhodobému nehmotnému majetku	0	0
6.	Oprávky ke stavbám	0	0
7.	Oprávky k samostatným hmotným movitým věcem a souborům hmotných movitých věcí	0	0
8.	Oprávky k pěstelským celkům trvalých porostů	0	0
9.	Oprávky k základnímu stádu a tažným zvířatům	0	0
10.	Oprávky k drobnému dlouhodobému hmotnému majetku	0	0
11.	Oprávky k ostatnímu dlouhodobému hmotnému majetku	0	0
B.	Krátkodobý majetek celkem (B.I. + B.II. + B.III. + B.IV.)	21 779	23 924
B. I.	Zásoby celkem (součet B.I.1. až B.I.9.)	0	0
1.	Materiál na skladě	0	0
2.	Materiál na cestě	0	0
3.	Nedokončená výroba	0	0
4.	Polotovary vlastní výroby	0	0
5.	Výrobky	0	0
6.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	0	0
7.	Zboží na skladě a v prodejnách	0	0
8.	Zboží na cestě	0	0
9.	Poskytnuté zálohy na zásoby	0	0
B. II.	Pohledávky celkem (součet B.II.1. až B.II.19.)	5 206	6 017
1.	Odběratelé	55	71
2.	Směnky k inkasu	0	0
3.	Pohledávky za eskontované cenné papíry	0	0
4.	Poskytnuté provozní zálohy	333	4
5.	Ostatní pohledávky	4 807	5 942
6.	Pohledávky za zaměstnanci	0	0
7.	Pohledávky za institucemi sociálního zabezpečení a veřejného zdravotního pojištění	0	0
8.	Daň z příjmů	11	0
9.	Ostatní přímé daně	0	0
10.	Daň z přidané hodnoty	0	0

Označení a	AKTIVA b	Stav k prvnímu dni účetního období 1	Stav k poslednímu dni účetního období 2
11.	Ostatní daně a poplatky	0	0
12.	Nároky na dotace a ostatní zúčtování se státním rozpočtem	0	0
13.	Nároky na dotace a ostatní zúčtování s rozpočtem orgánů územních samosprávných celků	0	0
14.	Pohledávky za společníky sdruženými ve společnosti	0	0
15.	Pohledávky z pevných termínovaných operací a opcí	0	0
16.	Pohledávky z vydaných dluhopisů	0	0
17.	Jiné pohledávky	0	0
18.	Dohadné účty aktivní	0	0
19.	Opravná položka k pohledávkám	0	0
B. III.	Krátkodobý finanční majetek celkem (součet B.III.1. až B.III.7.)	16 573	17 907
1.	Peněžní prostředky v pokladně	8	9
2.	Ceniny	0	0
3.	Peněžní prostředky na účtech	16 565	17 898
4.	Majetkové cenné papíry k obchodování	0	0
5.	Dluhové cenné papíry k obchodování	0	0
6.	Ostatní cenné papíry	0	0
7.	Peníze na cestě	0	0
B. IV.	Jiná aktiva celkem (součet B.IV.1. až B.IV.2.)	0	0
1.	Náklady příštích období	0	0
2.	Příjmy příštích období	0	0
AKTIVA CELKEM (A. + B.)		21 779	23 924

Označení a	PASIVA b	Stav k prvnímu dni účetního období 3	Stav k poslednímu dni účetního období 4
A.	Vlastní zdroje celkem (A.I. + A.II.)	55	0
A. I.	Jmění celkem (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	0	0
1.	Vlastní jmění	0	0
2.	Fondy	0	0
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění finančního majetku a závazků	0	0
A. II.	Výsledek hospodaření celkem (A.II.1. + A.II.2. + A.II.3.)	55	0
1.	Účet výsledku hospodaření	0	0
2.	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	55	0
3.	Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta minulých let	0	0
B.	Cizí zdroje celkem (B.I. + B.II. + B.III. + B.IV.)	21 724	23 924
B. I.	Rezervy celkem (B.I.1.)	0	0
1.	Rezervy	0	0
B. II.	Dlouhodobé závazky celkem (součet B.II.1. až B.II.7.)	14 609	16 871
1.	Dlouhodobé úvěry	0	0
2.	Vydané dluhopisy	0	0
3.	Závazky z pronájmu	0	0
4.	Přijaté dlouhodobé zálohy	14 609	16 871
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	0	0
6.	Dohadné účty pasivní	0	0
7.	Ostatní dlouhodobé závazky	0	0
B. III.	Krátkodobé závazky celkem (součet B.III.1. až B.III.23.)	7 115	7 053
1.	Dodavatelé	420	1 166
2.	Směnky k úhradě	0	0
3.	Přijaté zálohy	6 655	5 761
4.	Ostatní závazky	0	0
5.	Zaměstnanci	11	11
6.	Ostatní závazky vůči zaměstnancům	0	0
7.	Závazky k institucím sociálního zabezpečení a veřejného zdravotního pojištění	0	33
8.	Daň z příjmů	11	0
9.	Ostatní přímé daně	2	13
10.	Daň z přidané hodnoty	0	0
11.	Ostatní daně a poplatky	0	0
12.	Závazky ze vztahu k státnímu rozpočtu	0	0
13.	Závazky ze vztahu k rozpočtu orgánů územních samosprávních celků	0	0
14.	Závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a podílů	0	0

Označení a	PASIVA b	Stav k prvnímu dni účetního období 3	Stav k poslednímu dni účetního období 4
15.	Závazky ke společníkům sdruženým ve společnosti	0	0
16.	Závazky z pevných termínovaných operací a opcí	0	0
17.	Jiné závazky	16	69
18.	Krátkodobé úvěry	0	0
19.	Eskontní úvěry	0	0
20.	Vydané krátkodobé dluhopisy	0	0
21.	Vlastní dluhopisy	0	0
22.	Dohadné účty pasivní	0	0
23.	Ostatní krátkodobé finanční výpomoci	0	0
B. IV.	Jiná pasiva celkem (součet B.IV.1. až B.IV.2.)	0	0
1.	Výdaje příštích období	0	0
2.	Výnosy příštích období		0
PASIVA CELKEM (A. + B.)		21 779	23 924

Sestaveno dne: 10.5.2023

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo
podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Společenství vlastníků
STODŮLKY 2160 - 2164
Ovčí hájek 2160/18, 158 00 Praha 5
IČ: 241 46 994 ©

Právní forma účetní jednotky
Společenství vlastníků jednotek

Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)
Šimková Anna

Předmět podnikání

Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis)
Daňková Dana

tel.:

linka:

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY pro nevýdělečné organizace

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

IČO
2 4 1 4 6 9 9 4

Název a sídlo účetní jednotky

Společenství vlastníků Štodůlky 2160 - 2164

Ovčí hájek 2160/18

Praha 5

15800

Označení a	NÁKLADY b	Činnost		
		hlavní 1	hospodářská 2	celkem 3
A.I.	Spotřebované nákupy a nakupované služby (součet A.I.1. až A.I.6.)	382	0	382
1.	Spotřeba materiálu, energie a ostatních neskladovaných dodávek	0	0	0
2.	Prodané zboží	0	0	0
3.	Opravy a udržování	0	0	0
4.	Náklady na cestovné	0	0	0
5.	Náklady na reprezentaci	0	0	0
6.	Ostatní služby	382	0	382
A.II.	Změny stavu zásob vlastní činnosti a aktivace (součet A.II.7. až A.II.9.)	-161	0	-161
7.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	0	0	0
8.	Aktivace materiálu, zboží a vnitroorganizačních služeb	-161	0	-161
9.	Aktivace dlouhodobého majetku	0	0	0
A.III.	Osobní náklady (součet A.III.10. až A.III.14.)	552	0	552
10.	Mzdové náklady	453	0	453
11.	Zákonné sociální pojištění	99	0	99
12.	Ostatní sociální pojištění	0	0	0
13.	Zákonné sociální náklady	0	0	0
14.	Ostatní sociální náklady	0	0	0
A.IV.	Daně a poplatky (A.IV.15.)	0	0	0
15.	Daně a poplatky	0	0	0
A.V.	Ostatní náklady (součet A.V.16. až A.V.22.)	0	0	0
16.	Smluvní pokuty, úroky z prodlení, ostatní pokuty a penále	0	0	0
17.	Odpis nedobytné pohledávky	0	0	0
18.	Nákladové úroky	0	0	0
19.	Kursově ztráty	0	0	0
20.	Dary	0	0	0
21.	Manka a škody	0	0	0
22.	Jiné ostatní náklady	0	0	0

Označení a	NÁKLADY b	Činnost		
		hlavní 1	hospodářská 2	celkem 3
A.VI.	Odpisy, prodaný majetek, tvorba a použití rezerv a opravných položek (součet A.VI.23. až A.I.27.)	0	0	0
23.	Odpisy dlouhodobého majetku	0	0	0
24.	Prodaný dlouhodobý majetek	0	0	0
25.	Prodané cenné papíry a podíly	0	0	0
26.	Prodaný materiál	0	0	0
27.	Tvorba a použití rezerv a opravných položek	0	0	0
A.VII.	Poskytnuté příspěvky (A.VII.28.)	0	0	0
28.	Poskytnuté členské příspěvky a příspěvky zúčtované mezi organizačními složkami	0	0	0
A.VIII.	Daň z příjmů (A.VIII.29.)	0	0	0
29.	Daň z příjmů	0	0	0
	NÁKLADY CELKEM (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI. + A.VII. + A.VIII.)	773	0	773

Označení a	VÝNOSY b	Činnost		
		hlavní 1	hospodářská 2	celkem 3
B.I.	Provozní dotace (B.I.1.)	0	0	0
1.	Provozní dotace	0	0	0
B.II.	Přijaté příspěvky (součet B.II.2. až B.II.4.)	0	0	0
2.	Přijaté příspěvky zúčtované mezi organizačními složkami	0	0	0
3.	Přijaté příspěvky (dary)	0	0	0
4.	Přijaté členské příspěvky	0	0	0
B.III.	Tržby za vlastní výkony a za zboží	0	0	0
B.IV.	Ostatní výnosy (součet B.VI.5. až B.VI.10.)	773	0	773
5.	Smluvní pokuty, úroky z prodlení, ostatní pokuty a penále	0	0	0
6.	Platby za odepsané pohledávky	0	0	0
7.	Výnosové úroky	0	0	0
8.	Kursově zisky	0	0	0
9.	Zúčtování fondů	0	0	0
10.	Jiné ostatní výnosy	773	0	773
B.V.	Tržby z prodeje majetku (součet B.V.11. až B.V.15.)	0	0	0
11.	Tržby z prodeje dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	0	0	0
12.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	0	0
13.	Tržby z prodeje materiálu	0	0	0
14.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	0	0	0
15.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0	0
VÝNOSY CELKEM (B.I. + B.II. + B.III. + B.IV. + B.V.)		773	0	773
C.	Výsledek hospodaření před zdaněním	0	0	0
D.	Výsledek hospodaření po zdanění	0	0	0

Sestaveno dne: 10.5.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, které je účetní jednotkou Společnosti vlastníků STODŮLKY 2160 - 2164 Ovčích hájek 2160/18, 158 00 Praha 5 IČ: 241 46 994
Právní forma účetní jednotky Společenství vlastníků jednotek	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis) Šimková Anna
Předmět podnikání	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis) Daňková Dana tel.: linka:

Návrh změn stanov SVJ - bod Shromáždění č. 4

Ve stanovách jsou změny vyznačeny červeně

A to na str. 6. bod t/7 – do částky 200.000, - Kč (např. při havárii) nemusí opravu schvalovat Shromáždění

7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 200 000.- Kč,

str. 8 bod 14/a toto již bylo v platných stanovách – ke změně nebo úpravě stanov je nutná 2/3 hlasů přítomných členů společenství

14) Dvoutřetinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:

a) schválení nebo změně stanov

str. 8 bod 16 k uzavření smlouvy o úvěru včetně schválení výše a podmínek je nejméně 70 % hlasů přítomných členů společenství

16) K uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru je zapotřebí souhlas nejméně 70% hlasů - (podílů) vlastníků BJ přítomných na Shromáždění

Str.14 článek XIV – bod 2 doplnit o pod bod I – člen společenství je povinen uhradit společenství pokutu ve výši 500 Kč za každé porušení své povinnosti, která vyplývá z těchto stanov, nesplní-li tuto svou povinnost ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě.

1) člen společenství je povinen uhradit společenství pokutu ve výši 500 Kč za každé porušení své povinnosti, která vyplývá z těchto stanov, nesplní-li tuto svou povinnost ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě.

STANOVY

společenství vlastníků jednotek

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb. kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) dne 18.4.2011. Její činnost, práva, povinnosti a zodpovědnost se řídí zejména občanským zákoníkem (zák. č. 89/1012 Sb.), zákonem č. 67/2013 Sb. kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty a nařízením vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
- 2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostor v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákonech výše uvedených (dále jen "člen společenství").
- 3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.

Čl. II

Název a sídlo společenství

- 1) Název: **Společenství vlastníků Stodůlky 2160 - 2164**
- 2) Sídlo společenství: **Praha 5, Ovčí Háiek 2160/18, PSČ 158 00**
- 3) Společenství vlastníků je založeno za účelem správy bytového domu č. p 2160, 2161, 2162, 2163 a 2164 v části obce Stodůlky, který tvoří součást pozemku parcel. č. 2983, 3112, 3113, 3114 a 3115, v katastrálním území Stodůlky, jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví číslo 18481 pro obec Praha a katastrální území Stodůlky a za účelem správy shora uvedených pozemků.

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a další činnosti

- 1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí.
- 2) Správou domu se rozumí zajišťování zejména
 - a) provozu domu a pozemku,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav všech společných částí domu s výjimkou těch, která jsou ve výlučném užívání vlastníka bytu (sklepní koje, radiátorů a termostatických ventilů).
 - e) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - f) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- 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,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
- 4) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
- 5) Při plnění úkolů zajišťuje společenství dále 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,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - 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 v rozsahu, nutném pro zabezpečení plnění povinností členů společenství a pro případ situací, ohrožujících společné i soukromé vlastnictví všech vlastníků; seznam spravuje osoba, smluvně zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku.
- 6) Společenství zajišťuje na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), zejména 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
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím ,
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství ,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
- 7) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
- 8) Společenství dále zajišťuje zejména:
- 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

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- 1) V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") může společenství 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.
- 2) Smlouva se správcem obsahuje
 - a) vymezení činností , které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovvi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- 3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
- 4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. V

Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění vlastníků jednotek,
 - b) výbor společenství (dále jen "výbor")

- c) kontrolní komise.
- 2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství může být pouze fyzická osoba.
 - 3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
 - 4) 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.
 - 5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
 - 6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
 - 7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
 - 8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení..
 - 9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně.
 - 10) Orgány společenství hlasují veřejně. 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.
 - 11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy.

Čl. VI

Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
- 2) Člen společenství je oprávněn dát se na jednání a hlasování shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci.
- 3) Shromáždění volí a odvolává členy výboru a členy kontrolní komise.
- 4) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o
 - a) změně stanov,
 - b) změně 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, zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - t) rozhodování
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 3. o změně podlahové plochy bytu,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 200 000,- Kč,
- g) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zřízení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zřízení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 50 000,- Kč, nebo k jinému nakládání s nimi;

3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku,
- i) rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 5) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor . Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- 6) 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, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
- 7) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 5 povinnost svolat shromáždění, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu prostou čtvrtinu všech hlasů.
- 8) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství (písemně příp. e-mailem) a současně vyvěsí v domě nadomovní vývěsce společenství.
- 9) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání 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.
- 10) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- 11) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství.
- 12) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- 13) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný

člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí , jinak právo zanikne.

14) Dvoutřetinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:

- a) schválení nebo změně stanov
- b) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
- c). změně účelu užívání bytu,
- d) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek ,
změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám.

15) Souhlasu všech členů společenství je třeba k přijetí usnesení o:

- a) změně podlahové plochy bytu,
- b) změně podílu na společných částech
- c) udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi.
- d) K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství. Jde-li však o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství.

16) **K uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru je zapotřebí souhlas nejméně 70% hlasů - (podílů) vlastníků BJ přítomných na Shromáždění**

17) Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů společenství.

18) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, 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.

19) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.

20) Ustanovení odstavců 18 a 19 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Čl. VII.

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- 1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náležejí do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov.
- 2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní.
- 3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. 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.

Čl. VIII

Výbor

- 1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou, a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
- 3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. 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.
- 5) Výbor koná své schůze jednou měsíčně, v případě potřeby i opakovaně.

- 6) Výbor má 5 členů, po jednom z každého domu.
- 7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. 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.
- 8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí obecně závaznými právními předpisy.
- 9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, pokud nejde o záležitosti v působnosti shromáždění,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
- 10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména
 - a) v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,

- b) 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,
- c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- d) plní další povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k veřejnému rejstříku.

Čl. IX

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- 2) Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- 3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s právními předpisy a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní zaverce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

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 musí být schváleno shromážděním. Má-li zaměstnance činit právní jednání jménem společenství, musí být rozsah oprávnění zaměstnance schválen shromážděním.
- 3) 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) 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.
- 2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- 3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové 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.
- 4) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění. Za dodržení zásad důvěrnosti údajů zodpovídá výbor.
- 5) Člen společenství podle odst. 4) je rovněž povinen neprodleně po nabytí jednotky správcovské firmě umožnit jeho zavedení do evidence a to u bytové jednotky vystavením „Evidenčního listu“, u nebytové jednotky „Výpočetního listu“.

Čl. XIV

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 zákonem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - 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 schválená v souladu se zákonem 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 zariadení domu 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 o vlastnictví bytů, 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 jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijný či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,

- i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo poverenému vlastníkoví nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu,
- j) oznamovat společenství 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 to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo;
- k) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby nebo rekonstrukce se dotýká zařízení a předmětů ve společném vlastnictví
- l) člen společenství je povinen uhradit společenství pokutu ve výši 500 Kč za každé porušení své povinnosti, která vyplývá z těchto stanov, nesplní-li tuto svou povinnost ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě.

Čl. XV

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

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XVI

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků do fondu oprav, 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.

- 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 do fondu oprav a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
- 3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- 4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či pověřený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.
- 5) Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XVII

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

- 1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb. , o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství.
- 2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- 3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek finančních prostředků ve fondu oprav se převádí do následujícího roku.

ČÁST ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

Čl. XVIII.

Pravidla pro užívání společných částí jsou upravena v Domovním řádu, který byl schválen shromážděním vlastníků dne.17. října 2012 a je zpřístupněn ve všech domech společenství.

ČÁST SEDMÁ

PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKU , PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMŮ, ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK

Čl. XIX.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

1) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:

- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle č. XXI. stanov,
- b) poplatky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. XXI stanov,
- c) poplatky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XXII stanov, včetně nedoplatek z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti 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 vlastníků,
- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,

2) Příjmem společenství vlastníků nejdou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků a to :

- 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 vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.
- 4) Společenství hospodaří podle plánu investičních a neinvestičních akcí. Návrh plánu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o jeho schválení rozhodlo nejpozději do 20. prosince roku předcházejícího tomu, pro který se plán schvaluje.
- 5) Základním kritériem při sestavování plánu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančním prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.
- 6) Výsledky plnění schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

Čl. XX

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

- 1) Celkové náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech.
- 2) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním .
- 3) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovvi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související s úhradou služeb a se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

Čl. XXI

Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

- (1) Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování , vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
- (2) Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid

společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu.

(3) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh , lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.

(4) Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí správcovská firma podle pokynů výboru měsíční zálohy za jednotlivé služby 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.

(5) Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:

- a. dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, anebo neumožní-li vlastník provést odečet, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,
- b. umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
- c. tepelná energie na vytápění a poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu, a to základní složka 50% a spotřební složka 50%,
- d. provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob dle čl. X. odst. 10 stanov rozhodných pro rozúčtování.

(6) V souladu s čl. X odst. 1 písm. e) má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplateků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období,

ČÁST OSMÁ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XXII

Pokuta a poplatek z prodlení

1. Neplní-li příjemce nebo poskytovatel služeb své povinnosti dle zákona č.67/2013 Sb. a těchto stanov ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši **50.- Kč** za každý den prodlení
2. Za prodlení s peněžitým plněním delším 5 dnů podle zák. č. 67/2013 Sb. má příjemce nebo poskytovatel služeb povinnost zaplatit druhé straně poplatek z prodlení ve výši **1 promile/** den (min. 10.- Kč/započatý měsíc) prodlení

Čl. XXIII

Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne **4.prosince 2023**

Pro přijetí usnesení hlasovalo **hlasů**, proti bylo **hlasů**, hlasování se zdrželo **hlasů** . V době hlasování byli dle prezenční listiny přítomni členové společenství mající hlasů z celkového počtu 106.146 hlasů, tj.% všech hlasů. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné námitky.

Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.

Zpráva o hospodaření SVJ Stodůlky 2160-2164

Za období 12/2022 až 11/2023

1. Pokladna – stav k 1.12.2022

Zůstatek v pokladně k 1.12.2023

12.397,00 Kč

Společenství vlastníků
STODŮLKY 2160 - 2164
Ovčích hájek 2160/18, 158 00 Praha 5
IČ: 241 46 994

2023

Strana č.:

Poř. číslo	Datum	Číslo dokladu	Obsah zápisu	Příjmy	Výdaje	Zůstatek	přijal
			PŘEVOD 2 Roku 2022			9 356 -	
1.	8.1.	1/23	Mycí prostředky - úklid		775 -	8 581 -	p. Sereďan
2	15.1	2/23	Platba za vstupní ČIP	200 -		8 781 -	PaV
			do pokladny B1 v 2023				
3	18.2.	3/23	Mycí prostředky - úklid		586 -	8 195 -	p. Sereďan
4	20.2.	4/23	LED zářivky - vchod 204		108 -	8 027 -	p. Vepřek
5	21.3.	5/23	Oprava okna B1/43/2164		3 300 -	4 727 -	MUDr. Lukáš
6	22.3.	6/23	Rohožka ve vstupní 204		718 -	4 009 -	Ing. PaV
7	3.4.	7/23	Platba za dezinfekci		3 150 -	859 -	Sp. Sereďan B1/25/
8	3.7.	8/23	Příjem za ČIP - 2162 B1 2	200 -		1 059 -	p. Fautnerová
9	21.7	9/23	Mycí prostředky 203-4		405 -	654 -	p. Sereďan
10	21.7	10/23	Klíč pro str. výhled 204		95 -	559 -	PaV
11	15.8	11/23	VKLAD DO POKLADNY	20 000 -		20 559 -	PaV
12	17.8	12/23	oprava zamčené zadní vchodu 2164 + klíč		740 -	19 819 -	výdaj PaV
13	30.8	13/23	VKLAD DO POKLADNY	20 000 -		39 819 -	přijal PaV
14	18.9	14/23	VKLAD DO POKLADNY	20 000 -		59 819 -	přijal PaV
15	19.9.	15/23	B1 3112162 - 2x okno - Balcar		47 422 -	12 397 -	přijal Balcar

2. Stav finančních prostředků SVJ – výhled do konce roku 2023

Z důvodu bezpečnosti jsme finanční prostředky rozdělili do následujících bank:

KB a.s.	zůstatek k 21.11.2023	7.731.462,64 Kč
FIO Banka	vloženo 2.500.000,- Kč s úrokem 4,8 % zůstatek	2.553.459,05 Kč
ČSp a.s.	vloženo 3.000.000,- Kč s úrokem p.a. 4,2 %	3.000.000,00 Kč

+ výběr do FO 12/2023 = 1 x 10.614 m² x 25 Kč / m² 265.350,00 Kč

Zůstatek k 31.12.2023 celkem 13.550.271,00 Kč

Rezerva na účtech SVJ 3.500.000,00 Kč

Finanční prostředky pro investice cca 10.000.000,00 Kč

3. Výběr do FO

výběr do FO pro rok 2023 byl ve výši tj 25 Kč/m² / měsíc, a 305 Kč na správu BJ a NBJ za měsíc – poslední zvýšení bylo na shromáždění v roce 2019

4. Investice v roce 2023 - akce schválené Shromážděním z 14.12.2022

a) Kontrola oken a výměna oken v havarijním stavu

provedeno 14 oken firmou Pokorný a 59 oken firmou JIS

cena celkem 1.453.738,00 Kč

b) Revitalizace vstupních schodišť

provedeno firmou SONEKOV s.r.o.

cena celkem 2.444.865,50 Kč

c) Revitalizace dvorků v rondelu

provedeno firmou Míček

cena celkem 54.800,00 Kč

d) výměna vodoměrů pro TUV a SV podle zákona

provedeno firmou PROFITERM

cena celkem 363.285,00 Kč

e) výměna protipožárních klappek – provedeno

cena celkem 31.500,00 Kč

f) různé drobné opravy - např. potrubí v 2163, opravy soklů,

zavírače dveří, opravy klik vstupních dveří,

celkem 4.379.108,00 Kč

5. Saldo k 30.11.2023

2160 - SVJ Ovčí Hájek
Ovčí hájek 2160/18, 158 00 Praha 5
Seznam zůstatků k 31.10.2023

Typ uživatelu: Všichni
Typ prostor: Všechny

Datum tisku: 27.11.2023

Strana 1/2

Objekt: 0381 Ovčí hájek 2160

Variab. symbol	Jméno a Příjmení	Čís. bytu	Dt.přist.	Dt.odst.	Zůstatek CZK
1216000080		8	1.11.2011	13.8.2023	7 295,00
1216000010		1	1.11.2011		5 159,00
1216000150		15	1.11.2011		-37 621,00
1216000253		25	1.6.2016		835,00
1216000352		35	24.5.2021		1 216,00
1216000371		37	18.7.2012		6 554,00
1216000380		38	1.11.2011		144,00
9216001021		102	29.6.2012		-2 894,00
Celkem za: 0381					-19 312,00

Počet: 8

Objekt: 0382 Ovčí hájek 2161

Variab. symbol	Jméno a Příjmení	Čís. bytu	Dt.přist.	Dt.odst.	Zůstatek CZK
1216100230		23	1.11.2011	17.1.2023	1 625,00
1216100141		14	1.11.2011		-2 911,00
1216100370		37	1.11.2011		-3 710,00
Celkem za: 0382					-4 996,00

Počet: 3

Objekt: 0383 Ovčí hájek 2162

Variab. symbol	Jméno a Příjmení	Čís. bytu	Dt.přist.	Dt.odst.	Zůstatek CZK
121620040		40	1.12.2011	30.1.2012	2 565,00
1216200110		11	1.11.2011		3 132,00
1216200200		20	1.11.2011		8 480,00
Celkem za: 0383					14 177,00

Počet: 3

Objekt: 0384 Ovčí hájek 2163

Variab. symbol	Jméno a Příjmení	Čís. bytu	Dt.přist.	Dt.odst.	Zůstatek CZK
1216300201		20	1.11.2011	29.1.2017	749,00
1216300102		10	1.11.2011	31.5.2023	1 260,00
1216300103		10	1.6.2023	20.8.2023	9 007,00
1216300270		27	1.11.2011	18.10.2023	-2 340,00
1216300092		9	1.12.2011		-3 348,00
1216300104		10	21.8.2023		-2 748,00
1216300271		27	19.10.2023		-1 609,00
1216300370		37	1.11.2011		-1 802,00
1216300401		40	1.11.2011		4 684,00
1216300410		41	1.11.2011		18 576,00
1216300471		47	5.8.2021		-788,00
Celkem za: 0384					21 641,00

Počet: 11

Objekt: 0385 Ovčí hájek 2164

Variab. symbol	Jméno a Příjmení	Čís. bytu	Dt.přist.	Dt.odst.	Zůstatek CZK
1216400351		35	1.11.2011	11.5.2014	95,00
1216400181		18	1.11.2011		70,00
1216400220		22	1.11.2011		12 817,00
9216401032		103	1.1.2012		1 440,00
Celkem za: 0385					14 422,00

Počet: 4

Celkem za celý výběr: 25 932,00

Celkový počet uživatelů: 29

Nedoplatky ve výběru záloh a do FO se nám podařilo urgencemi a žalobními upomínkami se nám podařilo snížit na minimální hodnotu.

Neplatiče budeme pravidelně urgovat, případně žalovat, aby zaplatili..

Podává Ing František Pán

4.12.2023 Shromáždění vzalo zprávu na vědomí všemi přítomnými vlastníky

Návrh na zvýšení poplatku do Fondu oprav

v domech našeho SVJ je celkem 10.614 m² ze kterých se platí poplatek do FO bylo poslední navýšení na Shromáždění v roce 2019 a od 1.1.2020 byla platba:

1. správní část od 1.1.2020 do 2023 a to ve výši

305 Kč/ BJ (NBJ) / měsíc

2. do vlastního FO ve výši

25 Kč / m² / měsíc

tato částka, ale při realizování plánovaných činností a nutných oprav a nárůstu cen prakticky neumožňuje významněji spořit na budoucí akce jako je:

- střecha - tepelná izolace a izolace proti vodě
- oprava a případné zateplení fasády
- tepelná izolace podlah v přízemí
- výměna – rekonstrukce výtahů
- aj.

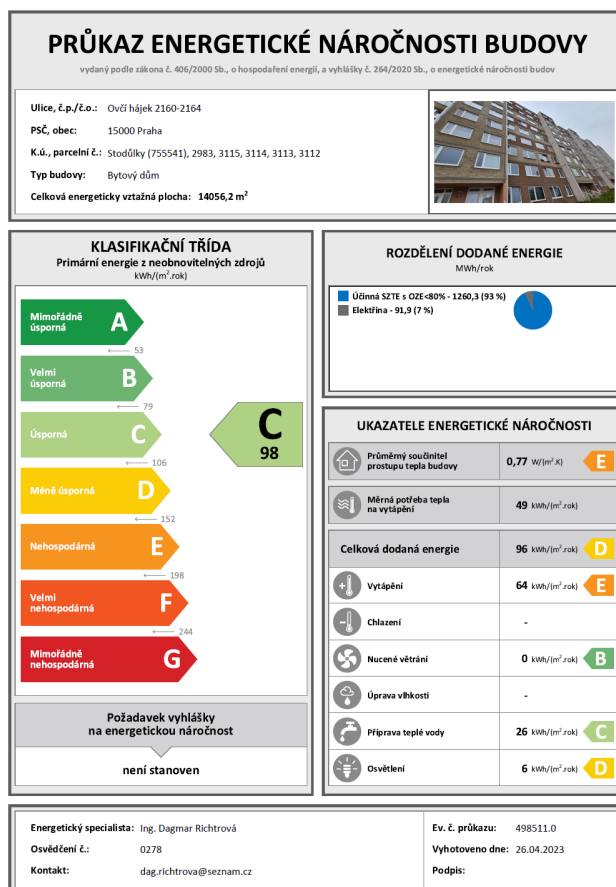
ODŮVODNĚNÍ:

jestliže chceme v budoucnu provést např. zateplení domu podle doporučení platného

Energetického průkazu našeho domu – jeho převedení do lepší energetické třídy, čímž se zvýší jeho užitná i prodejní hodnota, je potřeba větší množství disponibilních investičních prostředků.

Možnost vzetí úvěru představuje 100% souhlas vlastníků BJ i NBJ a to je prakticky bez schválení změny stanov nemožné zajistit.

Další možností je na tyto velkoobjemové investiční práce naspořit zvýšením příspěvku do FO i vzhledem k inflaci a nárůstu cen za uplynulé 3 roky, abychom mohli vzít výho - dnější úvěr.



proto navrhujeme zvýšení poplatku do FO od 1.1.2024:

o **10 Kč / m²**

tj.	měsíčně navíc	106.140 Kč
	ročně navíc	1.273.680 Kč

při platbě **35 Kč / m²** budeme měsíčně spořit $10.614 \times 35 =$ **371.490 Kč**

a to představuje měsíční zvýšení platby

u garsonky	33 m ²	330 Kč
u 2+KK	43 m ²	430 Kč
u 4+1	122 m ²	1.220 Kč

Od 1.1.2024 by tedy byla platba:

1. správní část pro rok 2014 by byla a to ve výši jako v roce 2023

305 Kč/ BJ (NBJ) / měsíčně

2. do vlastního FO ve výši

35 Kč / m² měsíčně

Praha 4.11.2023

Námitka platnosti shromáždění vlastníků jednotek Stodůlky 2160-2164 konané dne 4.11.2023 od 18:00hod v FAKULTNÍ ZÁKLADNÍ ŠKOLA PROF. OTAKARA CHLUPA Pedagogické fakulty UK, FINGEROVA 2186 - NÁŠ VNITROBLOK

Vážení vlastníci, Vážení zástupci správní společnosti Centra a.s., Vážení členové výboru SVJ Stodůlky 2160-2164 se sídlem Ovčí Hájek 2160/18, Praha 13 - Stodůlky 158 00,

jako řádný vlastník musím podat námitku proti tomuto shromáždění vlastníků. Toto shromáždění nebylo svoláno řádně dle platných stanov společenství. Bohužel ani pozvánka neodpovídá standardům a už od pouhého pohledu vykazuje nedostatky, které mohou vést k zneplatnění celého shromáždění a všem usnesením přijatých na tomto shromáždění.

Několik desítek vlastníků nedostalo pozvánku vůbec a dalších několik vlastníků obdrželo pozvánku pozdě. V programu shromáždění je pod bodem č.4 (viz pozvánka). Schválení předložených úprav Stanov společenství. Změna stanov podléhá zvláštním podmínkám hlavně v dostatečném seznámení s navrhovanými úpravami před samotným shromážděním (nejzazší termín je doručení s pozvánkou). Navrhovaná úprava nebyla však do dnešního dne mnoha vlastníkům doručena vůbec. Navrhovaná úprava může značně omezit vlastnická práva zejména vlastníkům s menším podílem na společných prostorách.

V programu shromáždění chybí bod, který vzešel z usnesení a který byl schválen 100 % přítomnými vlastníky shromáždění (54,1 % všech vlastníků) dne 14.12.2022 (bod 5. usnesení: Výbor pověřen 100 % přítomnými vlastníky k přípravě bližší specifikace podmínek za kterých bude možné pronajímat společné prostory). Tento bod byl na shromáždění v minulém roce jako klíčový pro získání finančních prostředků, které by se využily při revitalizaci objektu či na jiný účel, který by snížil finanční náročnost a pokryl část služeb spojených s provozem našeho domu.

V pozvánce na toto shromáždění je uvedena informace o možnosti seznámit se s podklady od 27.11.2023 u členů výboru SVJ případně po domluvě v kanceláři SVJ. Není přípustné, aby se vlastník mohl seznámit s podklady, které jsou dle předložené pozvánky dosti obsáhlé pouhý týden před samotným shromážděním. I přesto jsem požádal e-mailem ze dne 21.11.2023 paní předsedkyni Simandlovou o náhled do podkladů. Do dnešního dne jsem odpověď neobdržel. Můj případ s podklady není ojedinělý, i jiní vlastníci o náhled do podkladů žádali a buď nedostali odpověď jako já nebo jim byli zaslány značně nekompletní podklady.

Tímto vyzývám výbor SVJ Stodůlky 2160-2164, aby vzal moji námitku na vědomí, přidal jí do zápisu z dnešního "chybně" svolaného shromáždění a ukončil toto shromáždění. V případě, že výbor bude trvat na pokračování shromáždění, bude hrozit zneplatnění celého shromáždění soudem. Tím vzniknou nemalé náklady pro SVJ (nás všechny) a není zcela jasné, zda výbor za toto selhání ponese osobní odpovědnost.

Děkuji

Lukáš Surý (vlastník)

OBNOVA



Úvěr Obnova je určen pro společenství vlastníků jednotek (SVJ) a bytová družstva (BD) na financování oprav a stavebních úprav nemovitostí, refinancování stávajících úvěrů a privatizace bytových domů.

Parametry úvěru:

- maximální výše úvěrové angažovanosti bez zajištění je 500 tis. Kč na 1 bytovou jednotku
- doba splatnosti až 25 let
- anuitně splácený úvěr (bez spořicí části a bez překlenovacího období, stejná splátka po celou dobu fixace včetně poplatků)

S úvěrem Obnova můžete:

- bez nutnosti vlastních zdrojů financovat až 100 % svého záměru
- uskutečnit své plány bez zástavy nemovitosti
- vybrat si platnost úrokové sazby (po celou dobu splácení nebo fixovanou na 5, 10 a 15 let)
- ponechat si běžný účet u stávající banky
- vkládat kdykoliv a zdarma mimořádné splátky

Výhody úvěru:

- lhůta pro čerpání je 2 roky od podpisu smlouvy
- bez poplatku za čerpání
- bez poplatku za rezervaci zdrojů
- bez závazkové provize
- bez poplatku za nedočerpání úvěru
- bez blokace peněžních prostředků na běžném účtu
- možnost proplacení již uhrazených nákladů až 12 měsíců zpětně
- zbývajících až 10 % výše úvěru (max. 500 tis. Kč) lze dočerpat bez dokládání účelu

Co můžete s úvěrem Obnova například realizovat:

- zateplení fasád
- výměna oken
- izolace a zateplení střechy
- opravy vstupních domovních dveří
- bezkontaktní přístupové systémy
- montáž hlasového a kamerového systému
- montáž vestavěných poštovních schránek
- renovace balkónů, lodžii a teras
- výměnu osvětlení a opravy elektroinstalace
- anténní rozvody včetně STA
- rekonstrukce, výměny a instalace výtahů
- instalace zdrojů vytápění

Specifické případy:

- úvěrem Obnova nelze refinancovat úvěry poskytnuté Českou spořitelnou
- úvěrem Obnova nelze financovat SVJ, kde podíl některého z vlastníků překračuje 30% (mimo BD nebo obce)
- úvěrem Obnova nelze financovat SVJ, kde podíl obce překračuje 50 %
- jedná-li se o SVJ s počtem 7 a méně bytových jednotek (dále jen BJ) a zároveň celková průměrná zadluženost na financovaný dům přesáhne 300 tis. Kč na jednu BJ, bude pro případné schválení úvěru mj. požadováno doložení příjmů jednotlivých vlastníků

Číslo nabídky:

33759

Parametry uvedené v této nabídce platí do **04. 2. 2024**, a to za předpokladu doručení řádně vyplněné a podepsané žádosti o úvěr spolu s kompletními podklady do sídla Stavební spořitelny ČS nejpozději do tohoto data.

Nabídku zpracoval: Bc. Martin Pilař, tel. +420 734 284 414, e-mail: martin.pilar@burinka.cz

V Praze dne 4. prosince 2023

Základní parametry úvěru

Výše úvěru:	45 000 000 Kč
Roční úhrada za správu a vedení účtu úvěru:	310 Kč
Úhrada za uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru:	25 000 Kč
Poplatek za nedočerpání úvěru:	0 Kč
Úhrada za mimořádnou splátku	z vlastních zdrojů a dotací: 0 Kč
	refinancování jinou bankou (mimo fixaci): 6 %
Poplatek za rezervaci zdrojů:	0 Kč
Závazková provize:	0 %
Lhůta na čerpání úvěru:	2 roky
Zajištění úvěru:	bez zajištění

Varianta č. 1

Výše úvěru:	45 000 000 Kč
Splatnost:	15 let
Fixace úrokové sazby:	5 let
Úroková sazba (p. a.):	4,59 %
Měsíční splátka (včetně poplatků)*:	348 037 Kč
Minimální požadovaná výše měsíčních příspěvků do fondu oprav:	409 456 Kč

Varianta č. 2

Výše úvěru:	45 000 000 Kč
Splatnost:	20 let
Fixace úrokové sazby:	5 let
Úroková sazba (p. a.):	4,53 %
Měsíční splátka (včetně poplatků)*:	287 164 Kč
Minimální požadovaná výše měsíčních příspěvků do fondu oprav:	337 841 Kč

Varianta č. 3

Výše úvěru:	45 000 000 Kč
Splatnost:	25 let
Fixace úrokové sazby:	5 let
Úroková sazba (p. a.):	4,49 %
Měsíční splátka (včetně poplatků)*:	251 654 Kč
Minimální požadovaná výše měsíčních příspěvků do fondu oprav:	296 065 Kč

** Měsíční anuitní splátka zahrnuje jednorázový poplatek za poskytnutí úvěru a roční poplatek za vedení účtu úvěru*

Tato nabídka je indikativní a nepředstavuje závazek Stavební spořitelny České spořitelny, a. s. financování poskytnout, resp. nepředstavuje návrh na uzavření smlouvy.