

Stanovy Společenství vlastníků domu Janského/Přecechtělova 2234-2240, Praha 5

Část první VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení a výklad pojmů termínů

(1) Společenství vlastníků (dále jen „společenství“) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

(2) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----

(3) Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. -----

(4) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek (dále jen „člen společenství“). -----

(5) 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“), pozemku pod domem a pozemků souvisejících s domem a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“ nebo „zákon“) a v těchto stanovách. Společenství je odpovědnou osobou za správu domu a pozemku. -----

(6) Je-li v těchto stanovách použit **pojem dům**, jedná se o **dům č.p. 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240** a je-li v těchto stanovách použit **pojem pozemek**, jedná se o **pozemek par.č. 2342/185, 2342/186, 2342/187, 2342/188, 2342/189, 2342/190 a 2342/191**, vše v k.ú. Stodůlky, obec Praha, zapsáno na LV č. 18443. Je-li v těchto stanovách použit **pojem prohlášení**, jde o **Prohlášení vlastníka budovy dle ust. § 4 zákona č. 72/1994 Sb., v tehdy platném znění, ze dne 16.9.2010** s právními účinky vkladu do katastru nemovitostí ke dni 14.10.2010. Je-li v těchto stanovách použit **pojem osoba odpovědná za správu domu**, je touto osobou v souladu s ust. § 1190 NOZ společenství vlastníků. -----

Čl. II

Název a sídlo společenství

(1) Název společenství: -----

Společenství vlastníků domu Janského/Přecechtělova 2234-2240, Praha 5 -----

(2) Sídlo společenství: -----

(3) Společenství bylo zapsáno dne 21.6.2011 v rejstříku společenství vedeném Městským soudem v Praze, oddíle S 12737 a přiděleno mu bylo IČO: 24126021. -----

Část druhá PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III Správa domu, pozemku 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. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníkovi. -----

- (2) Správou domu se rozumí zejména zajišťování -----
- a) provozu domu, údržby pozemku a pozemků souvisejících s domem, včetně údržby přístupových cest na pozemku, -----
 - b) údržby, oprav (včetně havarijních), stavebních úprav, modernizace a jiných změn společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně účelu jejich užívání, a to včetně technických zařízení domu a společných částí technických sítí a dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníka jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na jeho vlastní náklady, -----
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů, a jeho revize a opravy, -----
 - d) revizí, kontrol, a oprav zařízení rozvodů elektrické energie, plynu, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu, ----
 - e) revizí a oprav domovní kotelny v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu, -----
 - f) prohlídek a čištění komínů, -----
 - g) správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání provozní dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů, -----
 - h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství, -----
 - i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů, spojených se správou domu, -----
 - j) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, kdy vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu. -----

(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 společných částí domu, -----
- d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství, -----
- e) zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků, -----
- f) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat (domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení). -----

(4) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 2 a 3 a uplatňování nároků z porušování povinností ze strany dodavatelů. -----

(5) Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství zejména tyto činnosti spojené se správou domu, pozemku a souvisejících pozemků -----

- a) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu, pozemku a pozemků souvisejících s domem (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“), případně dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí shromáždění vybírány, -----
- b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány, -----
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemkům a k činnosti společenství, -----
- d) zřízení účtu u banky a řádné hospodaření s finančními prostředky vlastníků jednotek svěřených společenství spolu s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného hospodáře a dle pokynů schválených shromážděním, -----
- e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období, zpracování a předložení daňových přiznání, -----
- f) vedení seznamu členů společenství, -----
- g) činnosti spojené s nájmem společných částí. -----

(6) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem, plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména -----

- a) stanovení záloh na úhrady cen služeb a vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím, -----
- b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství, -----
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování a vypořádání. -----

(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) V rámci ostatních činností 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 prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „správce“), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a odborné činnosti spojené se správou domu, pozemku a pozemků souvisejících s domem a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba, která není vlastníkem jednotky. --

- (2) Smlouva se správcem zejména obsahuje -----
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat, -----
 - b) cenu za služby poskytované správcem -----
 - c) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu, pozemku a pozemků souvisejících s domem a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence, -----
 - d) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání, -----
 - e) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech, -----
 - f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě a své činnosti, -----
 - g) další náležitosti stanovené shromážděním. -----

(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem, nejde-li o zjevné chyby v počtech a psaní, či jiné zřejmé formální náležitosti nemění smlouvu po obsahové stránce, schvaluje shromáždění. Zjevné chyby v počtech a psaní, či jiné zřejmé formální náležitosti nemění smlouvu po obsahové stránce, opravuje výbor ve spolupráci se správcem. -----

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánu společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov. -----

Část třetí

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. V

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou -----

- a) shromáždění, -----
- b) výbor společenství (dále jen „výbor“), -----
- c) kontrolní komise. -----

(2) Orgány uvedené v odst. 1 písm. b) a c) jsou volenými orgány společenství. -----

(3) Všechny orgány společenství hlasují veřejně aklamací, nebude-li pro konkrétní hlasování rozhodnuto o jiném způsobu hlasování. V takovém případě je orgán, o jehož hlasování se jedná, povinen stanovit pravidla takového hlasování. -----

(4) Členem voleného orgánu společenství může být pouze osoba starší 18 let, plně svéprávná, bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání a vlastníci jednotku v domě. V případě právnické osoby vykonává práva a povinnosti plynoucí z titulu funkce člena voleného orgánu osoba oprávněná jednat za právnickou osobu. -----

(5) Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství. Členem kontrolní komise nebo revizorem nemůže být rovněž osoba blízká ve smyslu ust. § 22 NOZ členovi výboru. -----

(6) Člen voleného orgánu společenství vykonává funkci osobně, to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho v případě jeho neúčasti hlasoval. -----

(7) Členům volených orgánů může být za výkon jejich funkce přiznána odměna. Její přiznání a výši schvaluje shromáždění. -----

(8) Člen voleného orgánu může být volen opětovně. Funkční období volených orgánů je 5 let, počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním či ztrátou způsobilosti být členem voleného orgánu. -----

(9) Člen voleného orgánu může být před uplynutím funkčního období odvolán shromážděním. Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit. Odstoupení musí být učiněno písemně a musí být doručeno společenství. Funkce v takovém případě zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití takového prohlášení o odstoupení. -----

(10) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, nejméně však vždy dva náhradníky, a to s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem následujícím po skončení funkce. Pro náhradníky platí obdobně ustanovení odstavců 4) a 5) stanov. -----

Čl. VI **Shromáždění**

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.

(2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení. -----

(3) 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) volbě a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o přiznání a výši jejich odměn, -----

d) schválení ročního rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, -----

e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, -----

f) schvalování výše příspěvků na správu a provoz domu, jakož i schvalování výše dalších příspěvků, které mají být vybírány, -----

g) 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 pravidlech pro užívání společných částí, -----

8. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 150.000,-Kč včetně DPH; to neplatí v případech, kdy se jedná o řešení havarijní situace, -----

h) udělování předchozího souhlasu -----

1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi (převody, darování, zatěžování právy třetích osob atd.), -----

2. k nabytí, zcizení (prodej či darování) nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku určenou usnesením shromáždění, jinak částku vyšší než 10.000,-Kč v každém jednotlivém případě, 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, -----

i) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona a těchto stanov, nesvěří-li tuto povinnost výboru, -----

j) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (správce), i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, -----

k) vydávání řádů a nařízení společenství, -----

l) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví tyto stanovy anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----

(4) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, v němž uvedou navrhovaný pořad jednání, a to do 30 dnů od doručení takového podnětu. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění. -----

(5) Nesplní-li svolavatel uvedený v předchozím odstavci povinnost svolat shromáždění dle odst. 4, jsou oprávněni svolat shromáždění tito vlastníci, a to na náklad společenství, sami. Je-li shromáždění svoláváno z podnětu vlastníků jednotek, může být navržený pořad jednání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal. -----

(6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství na jimi sdělenou e-mailovou adresu a/nebo doručovací adresu (uvedena v seznamu členů společenství), kdy postačuje její vhození do poštovní schránky, a současně se vyvěsí v domě v prostoru k tomu určenému a zveřejnění na internetových stránkách společenství. -----

(7) Písemná pozvánka musí být zaslána a současně vyvěšena nejméně 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Místo a čas zasedání shromáždění se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej zúčastnit. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. -----

(8) Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo jím pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění způsobem podle odstavce 5, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem. -----

(9) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. -----

(10) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. -----

(11) Vlastník jednotky může udělit plnou moc k zastupování na shromáždění a k výkonu hlasovacího práva jinému členu společenství, avšak jen fyzické osobě. Tato osoba musí být starší 18 let. Plná moc musí být písemná a musí obsahovat oprávnění k účasti na shromáždění a též oprávnění k hlasování o jednotlivých bodech uvedených v programu jednání shromáždění. Plnou moc je takto zmocněný člen společenství povinen předložit shromáždění před zahájením shromáždění. Plná moc bude následně přílohou zápisu z jednání shromáždění. Není možné předložit plnou moc pro všechna právní jednání - tzv. generální plnou moc. -----

(12) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do 3 (tří) měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. -----

(13) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. -----

(14) Tříčtvrtinové většiny hlasů členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o -----
a) schválení nebo změně stanov, -----
b) změně prohlášení vlastníka o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, -----
c) uzavření smluv o zástavním právu k jednotkám podle čl. VI. odstavce 3 písm. h) bod 4, -----
d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky podle čl. VI. odstavce 3 písm. e), -----
e) vypořádání výsledku hospodaření společenství, -----
příčemž uvedená tříčtvrtinová většina se stanoví v případech uvedených v písmeně b) a c) ze všech členů společenství, v případech a), d) a e) z přítomných členů společenství. -----

(15) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí, je zapotřebí souhlasu všech členů společenství. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, postačuje souhlas dvoutřetinové většiny hlasů všech členů společenství. -----

(16) Ke zvolení členů volených orgánů je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství. -----

(17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Prvním bodem jednání shromáždění je vždy volba předsedajícího shromáždění a zapisovatele. Zápis musí obsahovat datum a místo konání shromáždění, nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, a to včetně této informace u každého bodu hlasování, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení, výsledky hlasování a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Dále musí být v zápise zachyceny námitky členů, kteří hlasovali proti přijetí rozhodnutí společenství a kteří požádali o jejich zaprotokolování, a označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. -----

(18) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru. -----

(19) Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání ostatních orgánů společenství. -----

(20) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna svolat shromáždění, písemně navrhnout ve lhůtě 1 (jednoho) měsíce ode dne, na který bylo shromáždění svoláno, aby členové společenství vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. I když se nejedná o případ nezpůsobilosti shromáždění usnášet se, může svolavatel písemně navrhnout, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání shromáždění. -----

(21) Mimo zasedání shromáždění může být hlasováno o všech záležitostech, které spadají do působnosti shromáždění, a které jsou výslovně specifikované v čl. VI. odst. 3), kromě změny stanov - čl. VI odst. 3) písm. a) a změny prohlášení – čl. VI odst. 3) písm. b). Hlasování musí být písemné. -----

(22) Písemný návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, činí 15 (patnáct) dní od doručení návrhu. ---

(23) Vyjádření vlastníka jednotky musí též obsahovat den, měsíc a rok, kdy bylo učiněno, musí být podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vyjádření se doručuje statutárnímu orgánu, a to bez zbytečného odkladu po učinění vyjádření.

(24) Rozhodnutí přijímané mimo zasedání shromáždění se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují pro přijetí určitého usnesení vyšší počet hlasů. 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. -----

(25) Statutární orgán bez zbytečného odkladu doručí vlastníkům jednotek v písemné formě oznámení o výsledku hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. -----

Čl. VII **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 a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. -----

(2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá shromáždění. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Společenství zastupuje navenek předseda výboru spolu s dalším členem výboru.

(3) Výbor je voleným orgánem společenství. Členy výboru volí a odvolává shromáždění. -----

(4) Výbor má 5 (pět) členů. Ze svých členů výbor volí předsedu, který řídí jeho činnost. Každý člen výboru má jeden hlas. -----

(5) Členům výboru může být poskytnuta odměna za výkon funkce; odměnu přiznává a její výši schvaluje shromáždění. -----

(6) Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. -----

(7) Odpovědnost členů výboru za škodu, kterou způsobili porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradí-li člen výboru

společenství škodu, kterou mu způsobil porušením povinností při výkonu funkce, ačkoliv byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za splnění dluhu společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství nemůže domoci. -----

(8) Výbor se schází podle potřeby, minimálně čtyřikrát ročně. Výbor svolává předseda nebo výborem jakýkoliv člen výboru, alespoň 5 dní předem. Požádá-li písemně některý člen výboru o zaslání pozvánky na jeho adresu odlišnou od adresy domu, musí být tomuto členovi odeslána pozvánka nejméně 7 dní před konáním výboru. Výbor je možné svolat i jinak (telefonicky nebo e-mailem) nebo také v kratší lhůtě, pokud s tímto postupem budou souhlasit všichni členové výboru. Výbor může být svolán i formou předání písemného ročního plánu jednání výboru podepsaného předsedou výboru ostatním členům výboru, a to alespoň 5 dní před konáním prvního jednání výboru v kalendářním roce. Nesvolá-li výbor ve stanovené lhůtě předseda, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou tak učinit jeho další dva členové. -----

(9) Výbor je usnášení schopný, jsou-li přítomni alespoň 3 jeho členové. K přijetí usnesení výboru je zapotřebí souhlasu alespoň 3 členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu. Hlasuje se tak, že člen výboru vyjádří svůj „souhlas“/ „nesouhlas“/ „zdržení se hlasování“. U nehlasujícího člena výboru platí, že se zdržel hlasování. -----

(10) Z jednání výboru se pořizuje zápis. -----

- (11) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména -----
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, 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 v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb, jejichž finanční plnění nepřekročí ze strany společenství částku 150.000,-Kč včetně DPH; ve výjimečných případech (řešení havarijní situace a odvrácení škody velkého rozsahu) může výbor poskytnout jednorázové plnění tuto částku převyšující, -----
 - 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 návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství s výsledky plnění rozpočtu, 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 závěrky a písemné materiály, které má na shromáždění projednat, -----
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, -----
 - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvku 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, -----
- j) je oprávněno vyzvat členy společenství, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství či nebyla přerušena dodávka služeb. -----

(12) Výbor jako statutární orgán společenství zejména -----

- a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména 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) v případě změny prohlášení dle ust. § 1166 NOZ zajistí vyhotovení jeho úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedeného příslušným katastrálním úřadem, -----
- e) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku. -----

(13) Nemá-li výbor počet členů potřebných k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu, než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství opatrovníka, kdykoliv se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství a nemá-li společenství jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovky ve smyslu ust. § 488 NOZ určují, že opatrovníkem má být v tomto případě jmenován některý ze členů společenství. -----

Čl. VIII

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 potřebné informace pro svou kontrolní činnost.

(2) Kontrolní komise je voleným orgánem společenství a má 3 členy. Členy volí shromáždění stejným způsobem jako členy výboru. Ze svých členů kontrolní komise volí předsedu, který řídí její činnost. -----

(3) Kontrolní komise je nezávislý orgán, který odpovídá pouze shromáždění a řídí se jeho pokyny. -----

(4) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména: -----

- a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a těmito stanovami, -----
- b) vyjadřuje se k řádné účetní uzávěrce a ke zprávě výboru určené pro jednání shromáždění, -----
- c) podává shromáždění zprávu o své kontrolní činnosti, -----

d) podává výboru zprávu o zjištěných nedostatcích s návrhy na opatření s termínů k jejich odstranění. -----

(5) Na činnost kontrolní komise a výkon funkce členů kontrolní komise se použijí ustanovení čl. V. a přiměřeně čl. VII. těchto stanov. -----

(6) Ustanovení odstavců 1 až 5 se použijí pouze v případě, že shromáždění rozhodně o zřízení kontrolní komise. -----

Část čtvrtá ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. IX Vznik členství

(1) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. -----

(2) 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. -----

(3) 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. -----

(4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. ---

(5) 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, místa trvalého pobytu (uvedená v katastru nemovitostí či uvedená v platném průkazu totožnosti), doručovací adresa, není – li shodná s adresou trvalého bydliště, a též váha hlasu při hlasování na shromáždění. Seznam členů je veden v souladu se stavem zápisů v katastru nemovitostí. Seznam členů společenství je členům společenství zpřístupněn a každý člen obdrží na svou žádost a své náklady od společenství potvrzení s výpisem ze seznamu členů, popř. potvrzení, že údaje byly vymazány v případě žádosti bývalého člena. Namísto zemřelého člena může o vydání potvrzení požádat manžel, dítě, rodič nebo není-li jich, tak jiná osoba blízká, popř. dědic. -----

(6) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnického práva k jednotce, nebo kdy se společenství o této skutečnosti dozví jiným způsobem. -----

Čl. X

Práva a povinnosti člena společenství

(1) Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svou jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. -----

(2) Vlastník jednotky udržuje svou jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde ke škodě na majetku jiných osob nebo na zdraví, je společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy, i když nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo (a povinnost) vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčena. -----

(3) Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu. -----

(4) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, společenství prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení. -----

(5) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu (nejdéle však do 15 dní) osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 (tři) měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby. -----

(6) Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech domu. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. -----

(7) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svou jednotku, umožní do jednotky přístup, a to i opakovaně, pověřenému členovi výboru a třetím osobám, které jsou ve smluvním vztahu ke společenství pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl ke zpřístupnění předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. -----

(8) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li výše uvedené činnosti prováděny uvnitř bytu nebo na společné části domu, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. Při poškození jednotky prováděním těchto prací nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám. -----

(9) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu a musí být bezodkladně doručeno společenství. V případě, kdy se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud. Všichni spoluvlastníci jednotky mají právo osobně se účastnit jednání shromáždění, práva člena společenství však nevykonávají, neboť tyto vykonává společný zástupce. Toto platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. -----

(10) Vlastník jednotky a člen společenství má práva uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanovách 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 přeplateků, -----
- 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. Člen společenství nemá právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, nicméně je oprávněn požadovat na jeho náklad z těchto dokumentů kopie, které společenství zajistí. Nahlížení je možno realizovat vždy po dohodě se statutárním orgánem na adrese správce nebo v kanceláři výboru v úředních hodinách, a to každé první pondělí v měsíci od 18.30 hod do 19.00 hod, nebude-li dohodnuto individuálně jinak. V případě, že bude člen společenství požadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství častěji než 2x ročně, je povinen uhradit zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 300,-Kč za každou i započatou hodinu nahlížení. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do zápisů ze shromáždění častěji než jedenkrát ročně pro každé shromáždění, -----
- g) na základě své žádosti obdržet od osoby odpovědné za správu domu a pozemků jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce v domě, -----
- h) není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, obdržet vyúčtování záloh skutečných nákladů za jednotlivé služby spojené se správou domu a provozem nemovité věci včetně vyúčtování služeb spojených s bydlením nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od skončení kalendářního roku, -----
- i) obdržet přeplatek z vyúčtování služeb, a to nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od doručení vyúčtování, kdy lhůtu k doručení vyúčtování určuje zákon, -----
- j) užívat společné části domu a pozemku v souladu s těmito stanovami, předpisy společenství a právními předpisy. -----

(11) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanovách, zejména má povinnost: -----

- a) dodržovat tyto stanovy, domovní řád a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami, -----

- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu, pozemku a pozemků souvisejících s domem, -----
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, -----
- d) řídit se pravidly při užívání společných částí domu, pozemku, pozemků souvisejících s domem a společných zařízení domu a dále právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, -----
- e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené mezi 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 a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot, zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoliv bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k užívání jednotky, -----
- 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 havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 15 (patnáct) dní předem,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem, výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. X odst. 4 a pro potřeby správy domu, včetně -----
 - I. své adresy (adresy pro doručování), -----
 - II. emailové adresy, telefonního čísla, -----
 - III. čísla svého bankovního účtu, -----
 - IV. počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, -----
 - V. počtu osob, které v bytě bydlí po dobu činní v souhrnu nejméně 3 (tři) měsíce v jednom kalendářním roce, -----
 - VI. jména osoby, které člen společenství přenechal byt do užívání, -----
 - VII. jakékoliv změny ve výše uvedených bodech. -----
- 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 (třiceti) kalendářních dnů ode dne, kdy ke změně došlo, -----
- k) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby, a vyjádření příslušného stavebního úřadu, v případě, že bylo vydáno, -----
- l) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jako to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství, -----
- m) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu, -

- n) bez předchozí výzvy umožnit vstup do jednotky, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny, -----
- o) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do jednotky a udržovat tyto informace v aktuálním znění, -----
- p) dodržovat noční klid (od 22.00- 06.00), čímž se rozumí i neužívání praček a masážních van v těchto hodinách, -----
- q) uhradit nedoplatek z vyúčtování služeb, a to nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od doručení vyúčtování, kdy lhůtu k doručení vyúčtování určuje zákon, -----
- r) neužívat jednotku jako pension, hotel nebo jako pěveckou, hudební či taneční školu, apod., neumísťovat satelitní antény na plášť budovy bez souhlasu společenství. A zejména tam, kde by došlo k vizuálnímu narušení vzhledu domu. -----
- s) dodržovat pravidla slušného chování. -----

(12) Vyžadují-li práva člena uplatnění, uplatňuje je člen společenství u výboru, případně u správce, v souladu shora uvedeným, a to prostřednictvím kontaktních údajů, s nimiž budou všichni členové společenství seznámeni, popř. budou vyvěšeny na domovní desce společenství. -----

(13) Před nařízeným prodejem jednotky dle § 1184 NOZ projedná společenství s vlastníkem jednotky neplnění povinností do jednoho měsíce od neplnění povinnosti. Nedojde-li k nápravě, upozorní společenství písemně vlastníka na možnost podání návrhu dle § 1184 NOZ. Poté, nedojde-li k nápravě, následuje podání návrhu dle § 1184 prostřednictvím zmocněného zástupce společenství vlastníků. -----

Čl. XI

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. -----

(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
PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A PRAVIDLA UŽÍVÁNÍ
SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XII
Pravidla pro správu domu a pozemku

(1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých vybraných činností spojených se správou domu a pozemků při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění. -----

(2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemcích sloužících všem spoluvlastníkům domu -----

(3) Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží. -----

(4) Za společenství jedná jeho statutární orgán, kterým je výbor, který jako výkonný orgán zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství. -----

(5) Schůze shromáždění společenství rozhodne o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. -----

(6) Při zadávání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 20 000,- Kč je oprávněn výbor oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení, v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele. -----

Čl. XIII
Pravidla pro užívání společných částí

(1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Jsou vymezeny v prohlášení a každý člen je smí užívat jen podle jejich určení. -----

(2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství. -----

(3) V případě držení domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných

prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemcích, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství nemůže mít v držení domácí zvířata nebezpečných druhů. -----

(4) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu. Společné prostory neslouží k ukládání nepotřebných věcí. V případě zjištění, že se tak stalo, budou věci odvezeny na náklad vlastníka domu (vchodu) a jednotlivým vlastníkům (vchodu) rozúčtován. V případě zjištění konkrétní osoby, která takové věci v prostorách zanechala, budou náklady přeúčtovány výlučně k její tíži. -----

(5) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem výboru; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací výborem nebo jiných orgánů společenství. -----

(6) Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem s výborem nebo provozním technikem a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách, která jsou součástí jednotky (např. ve sklepě v suterénu domu), musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství (kontakt na člena společenství, který má ve svém sklepě uzávěry). Vypouštění a napouštění otopné soustavy mohou provádět pouze osoby pověřené výborem společenství. Vlastníkům se zakazuje takto manipulovat se systémem otopné soustavy. -----

(7) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací výboru a ostatním členům společenství, a to minimálně 10 (deset) dní předem a dbát na to, aby práce byly prováděny jen v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V oznámení uvede předpokládaný časový rozsah prací a kontaktní číslo na osobu odpovědnou za dodržování těchto pravidel. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. (noční klid) se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů (pračky, masážní vany, vrtačky, vysavače, atd.), hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace a je rovněž povinen zamezit hluku zvířat s nimi žijícími (vytí, štěkání atd.). -----

(8) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, jež jsou příslušenstvím či součástí bytu (jednotky), zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů v těchto prostorách. -----

(9) Běžný úklid společných prostor a bezprostředního okolí domu zajišťuje osoba určená výborem. Při mimořádných situacích, kdy vlastník nebo uživatel jednotky znečistí společné prostory (rekonstrukce, malování, stěhování), je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění, a v případě, že práce trvají déle, je povinen zajistit úklid vždy do 18:30 hod každého dne prací. V opačném případě zajistí úklid společenství a náklady přeučtuje vlastníkově příslušné jednotky. -----

(10) Výbor zajišťuje kontrolu souladu využití společných částí s původním určením. -----

(11) Podrobná pravidla stanoví interní předpis společenství – domovní řád. Návrh znění domovního řádu předkládá výbor ke schválení shromáždění. -----

Část šestá **PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB**

Čl. XIV.

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby, jakož další příspěvky

(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), jakož i další příspěvky, které se z rozhodnutí shromáždění mají hradit, platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce. -----

(2) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevýčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku, není-li shromážděním rozhodnuto jinak. -----

(3) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to -----

a) stejnou částkou za jednotku na náklady na správu domu a pozemku spojené s vlastní správní činností, -----

b) ve výši odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech na náklady na správu domu a pozemku. -----

Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. -----

(4) Pokud není pro daný kalendářní rok shromážděním rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku. -----

(5) Společenství zřizuje k zabezpečení nákladů spojených s modernizací či dovybavením domu a nákladů na rozsáhlejší opravy fond oprav. Prostředky soustředěné ve fondu oprav a jejich zůstatky tvoří příslušenství společné věci a převádí se do dalších období, není-li shromážděním rozhodnuto jinak. V případě převodu vlastnického práva k jednotce se převádí

zůstatek tohoto fondu ve prospěch nového vlastníka a hodnotu zůstatku původní a nový vlastník mezi sebou vypořádají, aniž by požadovali jeho vypořádání ve vztahu ke společenství. Každý z členů přispívá do fondu oprav měsíčně částkou stanovenou shromážděním na každý m² plochy vlastněné jednotky. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. Výdaje, které mohou být čerpány k tíži fondu oprav, jsou výdaje vynaložené na modernizaci či dovybavení domu, na rozsáhlejší opravy a na úpravy pozemku. -----

Shromáždění může v konkrétním případě rozhodnout o tom, že výdaj neodpovídající výše uvedenému bude hrazen z fondu oprav či naopak, že výdaj čerpaný podle výše uvedeného z fondu oprav bude zahrnut do běžného provozního výdaje. Čerpání fondu oprav se rozpočítává na každého vlastníka v poměru dle velikosti jeho spoluvlastnického podílu. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, rozpočítává se čerpání fondu oprav i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. Po vyúčtování čerpání fondu oprav každého vlastníka bude vlastníky fond oprav doplňován podle způsobu jeho tvorby. -----

(6) V případě nedostatečné výše finančních prostředků na účtu společenství má výbor právo vyzvat členy společenství ke složení mimořádné splátky na pokrytí nutných výdajů tak, aby nedošlo k platební neschopnosti. Lhůta pro složení těchto finančních prostředků je 10 (deset) dnů. -----

(7) Výši příspěvku na správu domu a pozemku navrhuje výbor a schvaluje shromáždění. -----

(8) Zálohy na správu domu a pozemku jsou členové společenství povinni platit vždy tak, aby byly tyto zálohy uhrazeny do konce příslušného kalendářního měsíce. -----

(9) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku tepla, dodávku vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu televizního signálu, a další služby, o jejichž potřebě rozhodne shromáždění vlastníků. -----

(10) Na náklady za služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně příspěvek formou zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemků vždy tak, aby byly tyto zálohy uhrazeny do konce příslušného kalendářního měsíce. Výše příspěvků se stanovuje na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok. -----

(11) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují dle zákona a dle rozhodnutí shromáždění. -----

(12) Vyúčtování záloh na služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok. Vyúčtování je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou

splatné nejpozději ve lhůtě 4 (čtyř) měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství, nejpozději do 7 (sedmi) měsíců po uplynutí zúčtovacího období. -----

(13) Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatek /úrok z prodlení, je člen společenství, který dluží úhradu za služby a platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit poplatek / úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení. Vedle těchto zákonných sankcí je člen společenství povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 2.000,-Kč za každé jednotlivé porušení svých povinností uvedených v těchto stanovách, s tím, že nárok na náhradu škody není dotčen. Výbor může zcela nebo zčásti uvedené sankce prominout nebo snížit. -----

(14) Výbor je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění výborem, je oprávněn výbor využít spolupráce s advokátní kanceláří a s její pomocí zahájit vymáhání dluhu, včetně podání žaloby na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství. -----

(15) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vydá vlastníkovvi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popř. potvrzení, že takové dluhy nejsou. -----

(16) Výbor vytváří rozpočet, a to vždy na období jednoho kalendářního roku, který předkládá ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o rozpočtu rozhodlo nejpozději do 31.12. roku, předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje. Rozpočet představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké rezervy finančních prostředků na opravy společných částí domu a pozemku plánovaných v budoucích letech. V případě, že má správce ve správě více domů nebo více sekcí jednoho domu, je povinen evidovat náklady na každý dům nebo jednotlivou sekci odděleně o ostatních. -----

Část sedmá HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XV

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. -----

(2) Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství. Zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnického podílu, nebude-li shromážděním rozhodnuto jinak. -----

(3) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu, pozemku a pozemků souvisejících s domem a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1. -----

(4) Nabude-li společenství majetek k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak nebo nevyplývá-li z těchto stanov něco jiného. -----

(5) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů. -----

(6) Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech. -----

Část osmá DORUČOVÁNÍ

(1) Doručování zásilek mezi členem společenství a společenstvím se řídí ustanoveními zákona, zejména se uplatní domněnka dojití dle ust. § 573 NOZ, kdy se má za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání. -----

(2) Členovi společenství je doručováno na doručovací adresu vedenou v seznamu členů společenství, jinak na adresu trvalého bydliště vedenou v tomto seznamu. Zásilka se považuje za doručenu 10. dnem od jejího odeslání, a to i v případě, kdy se zásilka vrátila odesílateli jako nedoručená proto, že si ji adresát nevyzvedl nebo je na uvedené adrese neznámý nebo se odstěhoval (je-li takto doručováno na adresu pro doručování, odešle vrácenou zásilku odesílatel znovu na adresu trvalého bydliště). -----

(3) Členovi společenství je možné rovněž doručovat písemnosti osobně oproti vlastnoručnímu podpisu. Odmítne-li člen společenství takovou zásilku převzít, učiní o tom odesílatel záznam a postupuje dle předchozích odstavců. -----

Část devátá ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XVI Účinnost stanov

Tyto stanovy byly vydány a projednány v souladu s platnými právními předpisy. Stanovy nabývají účinnosti dnem 1. listopadu 2016.“. -----