

STANOVY

**Společenství vlastníků jednotek Markušova 1634-1635, Praha 4
se sídlem Praha 4, Markušova 1635, PSČ 14900
zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze, oddíl
S, vložka 19674
IČ: 08780820**

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I Základní ustanovení

- 1) **Společenství vlastníků jednotek** (dále jen „společenství“) je právnickou osobou dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 2) Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě č. p. 1634 a 1635 (dále jen „dům“) na pozemcích číslo parcelní 2695 a 2696, v katastrálním území Chodov (dále jen „jednotka“), jakož i s danými jednotkami nedílně spjatých spoluvlastnických podílů na společných částech domu a na pozemcích číslo parcelní 2695 a 2696, vše v katastrálním území Chodov; Společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek.
- 3) Pozemky číslo parcelní 2695 a 2696 v katastrálním území Chodov, budou dále v těchto stanovách označovány jako „pozemek“. Společenství je jako právnická osoba způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Dům a pozemek dále také společně jako „nemovitá věc“.

Čl. II Název a sídlo společenství

Název společenství vlastníků:
Společenství vlastníků jednotek Markušova 1634-1635, Praha 4

Sídlo:
Praha 4, Markušova 1635, PSČ 14900

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III Správa domu a pozemku a další činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci uvedené v části první, článek I. odst. 3 těchto stanov.
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
 - společných částí domu;
 - technických zařízení domu jako společných částí; a
 - společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu, dle schválených pravidel shromáždění vlastníků.
- 4) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména

- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
 - b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, o nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou;
 - c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
 - d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
 - e) vedení seznamu členů společenství,
 - f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;
 - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
 - h) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
 - i) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.
- 5) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o
- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu a pozemku,
 - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměníkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
- 6) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle tohoto článku III. a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

Čl. IV Podstatné změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje za podmínek stanovených právními předpisy změny stavby (nástavby, přístavby, rekonstrukce a modernizace) a změny ~~v účelu~~ užívání stavby.

Čl. V Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. V souladu s ~~usnesením~~~~rozhodnutím~~ shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) o určení správce domu, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti správy spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností některé činnosti správy domu a pozemku na základě smlouvy se správcem domu, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- 2) Změny osoby správce domu ~~nebo smlouvu se správcem domu či její změnu~~ schvaluje shromáždění.
- 3) Uzavřením smlouvy se správcem domu podle odstavců 1 až 2 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.
- 4) 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 pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen ~~některému vlastníkovi některé jednotky spoluvlastníku~~.

- 5) 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.
- 6) Vzniknou-li členům společenství práva z vad společných částí domu/jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.
- 7) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
- 8) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o
 - a) nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000,- Kč.
 - b) zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000,- Kč.
- 9) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 2.500,- Kč na jednotku; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
- 10) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 100.000,- Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele. Informace o výběrovém řízení musí být zároveň vyvěšena na viditelném místě v domě alespoň 2 týdny před rozhodnutím o výsledku výběrového řízení. V případech, kdy není oslovení třech potencionálních dodavatelů možné, je statutární orgán povinen před oslovením potencionálních dodavatelů získat k plánovanému postupu souhlas ~~shromáždění kontrolního orgánu společenství~~. Statutární orgán je povinen archivovat veškeré dokumenty, na jejichž základě bylo rozhodnuto o výsledku výběrového řízení, po dobu 3 let od ukončení výběrového řízení.
- 11) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory, zejména základy včetně izolací, nosné a svíslé vodorovné konstrukce, střecha, fasáda, vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, sklady, kotelny, boilerové stanice výtahy a další prostory určené pro společné užívání.
- 12) Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
- 13) 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.
- 14) V případě chovu 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 nekrmít je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 15) 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, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření překážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.

- 16) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
- 17) Člen společenství je povinen se zdržet užívání lodžii a balkonů jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na lodžiích a balkonech byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
- 18) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; 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 statutárním orgánem společenství.
- 19) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
- 20) Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
- 21) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
- 22) 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 statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. a v sobotu od 9:00 do 15:00 hod. Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
- 23) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

(určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, způsobu svolávání, jednání a usnášení)

Čl. VI Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) předseda 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, zástupcem právnické osoby ve voleném orgánu může být pouze fyzická osoba, která nemusí být členem nebo společným členem tohoto společenství, je ke dni volby starší 18 let a je plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
- 3) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu nebo zástupce právnické osoby ve voleném orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s 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. 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) Člen voleného orgánu je povinen se při výkonu funkce zdržet všeho, co by mohlo vést ke střetu zájmů se společenstvím a co by mohlo ohrozit důvěru v nestrannost jeho osoby. Člen statutárního orgánu je povinen v případě jednání, které je ve střetu zájmu se zájmy společenství a kterému se nelze vyhnout, získat předchozí souhlas ~~shromáždění kontrolní komise. K jednání člena kontrolní komise dává souhlas výbor.~~ Člen voleného orgánu je ve střetu zájmu, pokud se jedná o věci, na které má vlastní osobní nebo finanční zájem nebo na které má zájem osoba jemu blízká.
- 5) 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.
- 6) 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 nebo odvoláním z funkce.
- 7) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- 8) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- 9) 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, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.~~
- 10) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnající 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 až 5 obdobně.
- 11) 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.
- 12) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.
- 13) Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství.
- 14) K usnesení orgánu společenství, které se přičítá dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákoníku, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
- 15) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
- 16) O průběhu jednání voleného orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u ~~předsedy výboru~~ společenství. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu. ~~Jedno vyhotovení zápisu z jednání výboru, předá vždy výbor kontrolní komisi.~~
- 17) Každý volený orgán rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů svých přítomných členů. Zasedání voleného orgánu se svolá pozvánkou zaslanou na e-mailovou adresu člena voleného orgánu nebo vhozením do poštovní schránky, ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
- 18) Kdo zasedání voleného orgánu svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 19) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.
- 20) Členům volených orgánů společenství může být poskytnuta odměna za výkon funkce, jejíž výši schvaluje shromáždění.

Čl. VII Shromáždění

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

2) Shromáždění volí a odvolává členy volených orgánů společenství.

3) Do působnosti shromáždění náleží rozhodování o

- a) ~~změně stanov,~~
- b) ~~volbě a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,~~
- c) ~~schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,~~
- d) ~~schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,~~
- ~~rozhodování~~
- e) ~~členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,~~
- f) ~~opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,~~
- f) ~~udělování předchozího souhlasu~~
 - ~~k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,~~
 - ~~k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,~~
 - ~~k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,~~
 - ~~k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,~~
- g) ~~určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně,~~
- h) ~~rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí,~~
 - g) ~~změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka,~~
 - h) ~~změně stanov,~~
 - i) ~~rozhodování o výši odměn členů volených orgánů,~~
 - j) ~~schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,~~
 - k) ~~schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,~~
 - l) ~~schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí nemovité věci,~~
 - m) ~~rozhodování o~~
 - ~~členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;~~
 - ~~změně účelu užívání domu nebo jednotky;~~
 - ~~změně podlahové plochy jednotky;~~
 - ~~úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;~~
 - ~~změně podílu na společných částech;~~
 - ~~změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky;~~
 - ~~opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu;~~
 - n) ~~udělování předchozího souhlasu~~
 - ~~k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu;~~
 - ~~k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;~~
 - ~~k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;~~
 - o) ~~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,~~
 - p) ~~dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví tyto stanovy, zákon, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.~~

3)4) Shromáždění se schází nejméně jedenkrát za rok. Svolává je statutární orgán.

- 4)5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání ~~kontrolní komise nebo~~ nejméně takový počet členů společenství /nejméně 2 z nich/, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
- 5)6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
- 6)7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění vhodí všem členům společenství do schránky v domě označené jejich jménem, pokud není dále stanovené jinak. Pokud člen společenství schránku v domě označenou svým jménem nemá, bude takovému členovi nejméně 15 (patnáct) dní přede dnem konání shromáždění pozvánka zaslána poštou na adresu trvalého pobytu, případně korespondenční adresu uvedenou v seznamu členů. Současně se pozvánka vyvěsí na domovní nástěnce společenství. Písemná pozvánka může být členům také zaslána nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění členům společenství na jejich e-mailovou adresu sdělenou v písemné žádosti statutárnímu orgánu o zasílání pozvánky formou e-mailu. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. ~~Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.~~
- 7)8) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 8)9) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
- 9)10) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
- 11) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. Člen společenství se může nechat na shromáždění zastoupit jiným členem společenství či třetí osobou, a to na základě písemného zmocnění uděleného členem společenství jinému členu společenství nebo třetí osobě. Písemné zmocnění k zastoupení člena na shromáždění musí být před zahájením jednání shromáždění předloženo osobě, která shromáždění řídí. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
- 12) Není-li svolané shromáždění usnášeníschopné, svolá statutární orgán náhradní shromáždění se stejným pořadem zasedání shromáždění jako původní zasedání. Náhradní shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. Náhradní shromáždění se svolává pozvánkou rozeslanou za stejných podmínek jako uvedené v odst. 7 tohoto článku.
- 10)13) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas a zmocní svého společného zástupce.
- 11)14) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.
- 12) ~~Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek — členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň 75 % většiny hlasů vlastníků~~

~~přítomných na shromáždění. K přijetí rozhodnutí o volbě členů volených orgánů společenství je zapotřebí nadpoloviční většina všech členů společenství.~~

~~13)15)~~ Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

~~14)16)~~ Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u výborupředsedy společenství vlastníků.

Čl. VIII PředsedaVýbor

1) VýborPředseda 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) PředsedaVýbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výborpředseda shromáždění. Za společenství jedná navenek jeho předseda ~~nebo písemně pověřený člen výboru. Jde-li o písemné právní jednání, které činí společenství, musí být podepsáno předsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.~~

3) PředsedaČlenové 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 schůze výboru a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.

~~5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za kalendářní čtvrtletí. Nesvolá-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, učiní tak místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat jeho další dva členové.~~

~~6) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.~~

~~7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů, přítomných členů výboru.~~

~~8)5)~~ Odpovědnost člena výborupředsedy za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

~~9)6)~~ VýborPředseda 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,
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- d) připravuje podklady pro zasedání 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)7)~~ PředsedaVýbor jako statutární orgán společenství zejména

- a) v souladu se zákonem a těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání 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 povinnosti podle zákona ve vztahu k veřejnému rejstříku.

~~11) Prvními členy výboru jsou:~~

- 12)
- 13)
- 14)

Čl. IX. Kontrolní komise

Kontrolní komise je kontrolním orgánem společnosti, který je oprávněn kontrolovat činnost společnosti a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společnosti nebo jeho orgánů. Pověřený člen kontrolní komise je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společnosti a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech.

Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává schůze kontrolní komise a řídí jednání této komise.

Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména kontroluje, zda společnost a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami, vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společnosti a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,

podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti, může podat výboru zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,

účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru; autorizuje právní jednání členů výboru, které jsou ve střetu zájmů se zájmy společnosti.

Kontrolní komise koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za pololetí. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách předseda, učiní tak místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání komise svolat její další dva členové.

Čl. X. Jednání dalších osob za společnost

- 1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společnost vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společnosti na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- 2) Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit za společnost v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
- 3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společnost.
- 4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením světit předsedovi výboru společnosti vlastníků.

Čl. XI. Zvláštní způsob rozhodování ve společnosti

V případech, kdy je podle zákona potřebný souhlas všech členů společnosti, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společnosti také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společnosti.

Čl. XII. Rozhodnutí mimo zasedání (hlasování per rollam)

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí členům společnosti a případně i tak, že je zašle na emailovou adresu uvedenou v seznamu členů společnosti. Tento způsob rozhodování může být použit i v případě, že svolané shromáždění není způsobilé usnášet se. V případě dle věty druhé, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 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 vlastníci jednotky vyjádřit. Lhůta činí 154 dní od doručení návrhu.
- 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. Nedoručí-li člen společnosti ve lhůtě 154 dnů od doručení návrhu členu společnosti statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společnosti.

- 4) Statutární orgán 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. Výsledek hlasování musí být zveřejněn do 140 pracovních dnů od uplynutí lhůty pro hlasování ~~včetně jmenovitého seznamu členů společenství, jejichž hlasy bylo přijato rozhodnutí a členů, kteří byli proti nebo se neúčastnili.~~
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo obecně závazný právní předpis vyžadují 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. Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí 50% většiny hlasů všech členů společenství.~~

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII Vznik členství

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a 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. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni jednat společně a nerozdílně.
- 4) 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.
- 5) Členy 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, případně v případě právnické osoby vedle obchodní firmy a sídla, (korespondenční adresy), společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů, též váha hlasu při hlasování na shromáždění a případně členem společenství sdělená e-mailová doručovací adresa.
- 6) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 7) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění –přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

Čl. XIV Práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku 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 zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
 - 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 zasedání shromáždění, do seznamu členů, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do seznamu členů 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,
 - g) nechat se na shromáždění společenství zastoupit jiným členem společenství či třetí osobou,
 - h) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů. Nahlížení lze realizovat u osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku dle rozhodnutí shromáždění na adrese příslušné pobočky osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu, či u statutárního orgánu po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství, případně s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku dle rozhodnutí shromáždění na jimi určené adrese;
 - i) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě.
- 2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost
- a) dodržovat tyto stanovy a právní předpisy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - b) včas a řádně hradit stanovené příspěvky na správu nemovité věci,
 - c) včas a řádně hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, a to do 30 dnů od skončení reklamačního období,
 - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, domovním řádem, pokud bude přijat, 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 se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - g) udržovat svoji jednotku a společné části nemovité věci, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak 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 jiných členů společenství,
 - h) 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,
 - i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla, plynu a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků,
 - j) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně nemovité věci, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,
 - k) umožnit přístup společenství i jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
 - l) předat společenství k rukám statutárního orgánu stavebním úřadem ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby,
 - m) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která do doby jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, domluví se na součinnosti v této věci se statutárním orgánem kterýmkoli členem statutárního orgánu společenství,
 - ñ) 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 člen výboru/předseda alespoň 3 dny předem, v případě havarijního nebo obdobného stavu je povinen umožnit přístup do jednotky bezodkladně;

- m) oznámit bez zbytečného odkladu výboru předsedovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle č. XIII odst. 5 a pro potřeby správy domu, a tyto údaje v případě jejich změny bez zbytečného odkladu aktualizovat, zejména kontaktní telefon pro případ havárie, oznámit společenství kontaktní údaje osoby, která má jednotku v nájmu od člena společenství, či v podnájmu;
- n) 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.
- 3) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
- ~~4) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1 nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, a to ani za účelem pořizování jejich fotokopií, pokud není právními předpisy stanoveno jinak. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odstavce 1. častěji než 2 krát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 150,- Kč za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížení do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odstavce 1. častěji než jedenkrát pro každé shromáždění. Každý vlastník může požádat o opravu nebo výmaz z kamerového systému a to za 100,- Kč za každý úkon.~~
- 5)4) V případě, že bude člen společenství v prodlení s platbami příspěvků na správu domu či záloh na služby spojených s užíváním jednotky po dobu delší než 30 dní, je povinen hradit společenství veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu, a to ve výši 500,- Kč za každou výzvu k zaplacení nedoplatku od společenství nebo správní firmy, jakož i další výdaje související s vymáháním pohledávek ve výši účtované společenství osobami vymáhající pohledávku, a to bez ohledu na skutečnost, zda bylo zahájené soudní řízení či nikoliv, či náklady případně přiznané v soudním řízení.

ČI. XIV Zánik členství ve společenství

- 1) Členství ve společenství zaniká
- převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
 - zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
- 2) Společné členství spoluvlastníků ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do veřejného seznamu; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru předsedovi společenství.

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

(pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek)

ČI. XVI Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce června kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech. Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.
- 2) Rozpočet zahrnuje dvě části:
- hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
 - zůstatek k 1. lednu,

- tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
 - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,
 - zůstatek k 31.12.;
- b) náklady nehrzené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:
- údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí,
 - pojištění domu a pozemku,
 - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
 - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,
 - chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,
 - rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
 - bankovní poplatky,
 - členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek
- a výnosy, zejména:
- příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a),
 - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.
- 3) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:
- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků 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, a
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.
- 4) Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy
- a) nájemné z pronájmu společných částí domu a pozemku,
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí domu a pozemku 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.
- 5) Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.

Čl. XVII Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

- 1) Pro účely financování nákladů na správu, provoz a opravy domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to v poměru odpovídajícím podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě, pokud není stanovami, právními předpisy stanovené jinak či nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku. Výši měsíční zálohy na správu, provoz a opravy domu a pozemku stanoví statutární orgán podle rozhodnutí shromáždění.
- 2) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:
 - a) náklady na odměňování členů výboru předsedy,
 - b) náklady na vedení účetnictví,
 - c) náklady na vlastní správní činnost,
 - d) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
 - e) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,

- f) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
 - g) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
 - h) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
- 3) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně 75%-1/2 většinou hlasů přítomných členů.
 - 4) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 3 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 30 dnů+1 měsíce od skončení reklamačního období, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 3 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
 - 5) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
 - 6) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
 - 7) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
 - 8) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
 - b) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
 - c) 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 v jednotkách,
 - d) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu, nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až cd) shromáždění vlastníků jinak.
 - 9) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 3 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznamenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. 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 30 dnů+1 měsíce od skončení reklamačního období.
 - 10) Statutární orgán 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 statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu 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.

Čl. XVIII Zrušení společenství a závěrečná ustanovení

- 1) Společenství se ruší dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- 2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a

- pozemku a pro příspěvky na ní.
- 3) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace, práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.
 - 4) Veškeré finanční částky a limity uvedené ve stanovách jsou bez DPH.

~~G.~~ **ZÁVĚR**

- ~~1. Přílohami tohoto prohlášení jsou schémata všech podlaží určující polohu jednotek a společných částí nemovité věci s údaji o podlahových plochách jednotek.~~
- ~~2. Toto prohlášení bylo sepsáno podle skutečné a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.~~

~~V Praze dne~~

~~Vlastník nemovité věci:~~

.....
Martin Kavalier
předseda představenstva

.....
Iveta Novotná
místopředseda představenstva