

Stanovy společenství vlastníků

Název společenství vlastníků: **Společenství vlastníků bytových jednotek Kukučínova 1148**

Sídlo: ul. Kukučínova č.p.1148/4, Praha 4, Krč, PSČ: 142 00

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I Základní ustanovení

1. **Společenství vlastníků** (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) v platném znění.
2. Členy společenství (dále jen „člen společenství“) jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek v domě.
3. Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemků (dále jen „správa domu“). 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. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemků.

Čl. II Název a sídlo společenství

1. Název společenství: Společenství vlastníků bytových jednotek Kukučínova 1148
2. Sídlo společenství je určeno adresou domu, pro který společenství vlastníků vzniklo - ul. Kukučínova č.p.1148/4, Praha 4, Krč, PSČ: 142 00.
3. Společenství vzniklo dne 10.12.2002.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III Správa domu a další činnosti

1. Správou domu nebo činností související se správou domu se rozumí zejména zajišťování
 - a) provozu domu a pozemků,
 - b) údržby a oprav společných částí domu a pozemků,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, zařízení pro příjem televizního signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - f) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství, je-li k tomu společenství písemně zmocněno spoluvlastníky takových jednotek,
 - g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

2. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o
 - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek a činností uvedených v čl. III, bod 1, písm. a) až d), 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, je-li k tomu společenství písemně zmocněno spoluvlastníky takových jednotek.
3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
4. Při plnění úkolů podle platných právních předpisů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemků:
 - a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemků (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemků“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. III,
 - 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 hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství.
5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), například dodávky elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, dodávky tepla a teplé užitkové vody, úklid společných prostor, zařízení pro příjem televizního signálu apod. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména
 - 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.
6. 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.
7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku 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

Podstatné změny společných částí domu

1. Společenství dále zajišťuje s potřebným souhlasem členů společenství změny stavby (nástavby, přístavby, rekonstrukce a modernizace) a změny v užívání stavby.

Čl. V

Správa domu

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

2. Smlouva se správcem domu obsahuje
 - a) vymezení činností, které bude správce domu vykonávat, včetně ceny za služby poskytované správcem
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemků a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce domu předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánů společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce domu společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce domu předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce domu, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce domu před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby správce domu nebo změny obsahu smlouvy se správcem domu schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem domu podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

(určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů, volených orgánů a jejich funkční období, způsob svolávání, jednání a usnášení)

Čl. VI Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor,
2. Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je volený orgán společenství. Členem voleného orgánu může být fyzická nebo právnická osoba, která zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu, která je členem společenství. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
3. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
4. Člen voleného orgánu může zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
5. Funkční období členů volených orgánů společenství jsou 3 roky; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce.
6. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
7. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
8. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení příslušnému orgánu společenství.
9. 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 2 až 4 obdobně.
10. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů

přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

11. Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové zvoleni v souladu s těmito Stanovami.

Čl. VII Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Do působnosti shromáždění patří
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení vlastníka,
 - c) volba a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení 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) rozhodování
 1. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 3. o změně podlahové plochy jednotky,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 7. o opravě, údržbě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 300.000,- Kč ročně, v jednotlivé položce nad 100.000,-Kč
 - g) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž jednotlivá hodnota převyšuje částku 30.000,-Kč,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemků, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor.
4. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich. Neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
5. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství vyvěšením na nástěnce v přízemí ve společných částech domu, zveřejněním na webových stránkách provozovaných Společenstvím vlastníků bytových jednotek Kukučínova 1148 a elektronickou poštou.
6. Písemná pozvánka musí být vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
7. Zasedání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, řídí zasedání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
8. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

9. Člen společenství je oprávněn nechat se při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci
10. Každý člen společenství má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně počet hlasů připadající na jimi vlastněnou jednotku.
11. 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 tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
12. 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.
13. Ke změně prohlášení vlastníka se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody.
14. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání shromáždění na pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů shromáždění oprávněných o ní hlasovat.
15. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k zasedání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
16. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.
17. Ustanovení odstavců 15 a 16 se přiměřeně použijí pro zápisy ze zasedání výboru.

Čl. VIII Výbor

1. Výbor je statutárním a 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 výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda výboru. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
3. Výbor je čtyřčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
4. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Je-li k volbě do funkce člena výboru navrženo pět a více kandidátů, hlasuje se o všech navržených kandidátech. Obdrží-li minimální potřebný počet hlasů ke zvolení více než čtyři kandidáti, stávají se členy výboru kandidáti se čtyřmi nejvyššími počty obdržených hlasů. Předsedu výboru a místopředsedu výboru volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
5. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
6. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
7. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
8. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
9. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemků 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) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společné části, nepřevyšují-li náklady částku 300.000,- Kč ročně, v jednotlivé položce do 100.000,-Kč
 - d) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž jednotlivá hodnota nepřevyšuje částku 30.000,-Kč,
 - e) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - f) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemků 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 pozemků,
 - g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - i) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemků a výši záloh na úhradu za služby,
 - j) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
10. Výbor jako statutární orgán společenství zejména
- a) v souladu 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) za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k veřejnému rejstříku.

Určení prvních členů statutárních orgánů:

Prvními členy výboru byli Ing. PETR JANKOLA, dat. nar. 12. února 1963, Praha 4 - Krč, Kukučínova 1148/4, PSČ 14200 (předseda), Ing. ANTONÍN VODIČKA, dat. nar. 1. června 1943, Praha 4 - Krč, Kukučínova 1148/4, PSČ 14200 (místopředseda), EVA JANOVSÁ, dat. nar. 20. ledna 1939, Praha 4 - Krč, Kukučínova 1148/4, PSČ 14200 (hospodářka), JOSEF ČERVENÝ, dat. nar. 29. dubna 1952, Praha 4 - Krč, Kukučínova 1148/4, PSČ 14200 (zapisovatel), ANNA MELICHAROVÁ, dat. nar. 26. července 1943, Praha 4 - Krč, Kukučínova 1148/4, PSČ 14200 (člen), ANEŽKA PODOLCOVÁ, dat. nar. 7. září 1948, Praha 4 - Krč, Kukučínova 1148/4, PSČ 14200 (člen), HELENA ŠVECOVÁ, dat. nar. 17. května 1946, Praha 4 - Krč, Kukučínova 1148/4, PSČ 14200 (člen).

Čl. IX

Jednání dalších osob za společenství

1. Výbor může rozhodnout, že určité pracovní činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce. Přijetí takového rozhodnutí je výbor povinen neprodleně oznámit členům společenství.
2. Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, kterých je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno výborem.
3. Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

Čl. X

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

1. V případech, kdy je podle zákona potřebný souhlas všech členů společenství, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství 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 společenství.

Čl. XI.

Rozhodnutí mimo zasedání společenství

1. Členové společenství mohou přijmout rozhodnutí s platností rozhodnutí shromáždění i mimo zasedání shromáždění. Tímto způsobem může být rozhodnuto i o těchž záležitostech, které měly být projednány na svolaném shromáždění, které nebylo způsobilé se usnášet.
2. Návrh na přijetí rozhodnutí může učinit kterýkoli oprávněný člen společenství nebo více členů společenství společně. Navrhovatel doručí návrh rozhodnutí předsedovi výboru a současně vyvěsí tento návrh na domovní vývěsce společenství spolu s hlasovací tabulkou. Na začátku každého listu hlasovací tabulky musí být uvedeno přesné znění návrhu rozhodnutí, v hlasovací tabulce musí být uvedeno číslo jednotky, kolonka s uvedením ANO – NE, v níž člen společenství zakroužkuje zvolenou variantu, kolonka pro datum a kolonka pro podpis člena společenství. Návrh rozhodnutí musí obsahovat přesné znění návrhu usnesení, dále též podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde je možno do podkladů nahlédnout.
3. Návrh je přijat, jestliže s tímto návrhem vysloví (tj. zakroužkují ANO, uvedou řádný datum a podpis) nejpozději do 15 dnů od vyvěšení takového návrhu písemný souhlas členové, kteří mají nadpoloviční většinu všech hlasů, nestanoví-li platné právní předpisy nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů potřebných pro přijetí takového návrhu. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. Přijetí návrhu oznámí navrhovatel všem členům společenství vyvěšením na domovní vývěsce v každém vchodu domu a hlasovací listinu s podpisy členů společenství předá předsedovi výboru.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XII

Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
3. 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.
4. Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu (korespondenční adresy) též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. XIII

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákona a těchto stanov a má zejména právo
 - a) užívat společné části domu podle pravidel stanovených platnými právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - c) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - d) nechat se při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci,
 - e) volit a být volen do orgánů společenství,
 - f) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - g) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - h) nahlížet do písemných podkladů pro zasedání 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 pozemků a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky, požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit společenství náklady, které tím vzniknou, o konkrétní výši nákladů rozhodne statutární orgán společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak
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 plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemků nejpozději do konce měsíce, na který se platby hradí, a to na účet společenství ve výši dle rozpisu předaného správcem domu či výborem,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby nejpozději do konce měsíce, na který se platby hradí, a to na účet společenství ve výši rozpisu předaného správcem domu či výborem,
 - d) hradit další náklady spojené s činností společenství a se správou domu, zejména odměny správci, odměny členů volených orgánů apod.
 - e) hradit náklady, které společenství vzniknou na základě žádosti člena či které vzniknou z důvodů na straně člena společenství (přidělení klíčů, nahlížení do listin, nezpřístupnění jednotky apod.),
 - f) hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh na úhradu služeb ve lhůtách dle platných právních předpisů a dle čl. XV. odst. 18 stanov,
 - g) uhradit společenství náklady na zastupování, které mu vzniknou v důsledku porušení povinností vlastníka hradit včas veškeré platby či nedoplatky vyúčtování služeb, popř. vzniklé i v důsledku porušení jiné povinnosti vlastníka,
 - h) řídit se při užívání společných částí domu, pozemků a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, platnými právními předpisy, těmito stanovami,
 - i) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství a jímž by zasahoval do společných částí domu; 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 vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo které způsobili ti, kteří jednotku v jeho vlastnictví užívají nebo které způsobili ti, jež byli návštěvou jeho či osob jednotku užívající,
 - k) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro vodu a topení v jednotce a odečít naměřených hodnot,
 - l) 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 3 dny předem,
 - m) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle č. XIII odst. 4 a pro potřeby správy domu,

oznámit výboru v případě přenechání jednotky do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby včetně počtu osob užívajících jednotku,

- n) oznamovat výboru všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s užíváním jednotek, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce nebo jiných uživatelů jednotky, pokud tyto osoby užívají jednotku po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce, a to nejpozději do 10 dnů ode dne, kdy k takové skutečnosti došlo,
 - o) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu jednotky a po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
 - p) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jako i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování,
 - q) dodržovat stanovené hygienické hladiny hluku při svém jednání a při užívání spotřebičů v domě a dodržovat noční klid v době mezi 22 hod a 6 hod. Jakoukoli údržbu, rekonstrukci nebo opravy ve své jednotce provádět pouze v časovém rozmezí: pondělí až pátek od 8 do 18 hodin, sobota od 10 do 18 hodin, v neděli a ve svátek tyto činnosti neprovádět,
 - r) dodržovat zákaz kouření ve společných prostorech domu,
 - s) nezanechávat či neskladovat ve společných prostorech žádné věci,
 - t) zajistit řádné uzamykání společných částí domu,
 - u) nerušit ostatní členy společenství či jiné uživatele jednotek nad míru přiměřenou místním poměrům zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, zápachem či chemickými výparry a světlem,
 - v) nést odpovědnost za dodržování domovního řádu, pravidel pro užívání společných částí domu apod. i osobami, které jeho jednotku užívají nebo kterým umožnil vstup do domu,
 - w) zdržet se činnosti/í zahrnující instalaci jakýchkoli zařízení na střeše domu či na společných částech domu bez rozhodnutí výboru společenství dle čl.VIII odst. 9 písmeno c), popřípadě shromáždění dle čl. VII odst. 2 písm. f) číslo 7,
 - x) zajistit v zimních měsících alespoň minimální vytápění jednotky tak, aby nebyla narušována tepelná stabilita domu a nedocházelo k plesnivění domu,
 - y) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebo předmětný byt nebyl zdrojem šíření hmyzu či hlodavců,
 - z) písemně sdělit výboru kontakt (mobil, telefon, e-mail, adresu) a tyto údaje při změně neprodleně aktualizovat,
 - za) informovat správce (výbor) o zamýšlených stavebních úpravách v rámci bytové jednotky a tyto provádět v souladu s platnými právními předpisy..
3. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy jinak, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství na adresu elektronické pošty, uvedenou členem společenství pro tyto účely a zapsanou v seznamu členů společenství. Není-li v seznamu členů adresa elektronické pošty uvedena, zasílá společenství písemnosti členu společenství jako běžnou zásilku na korespondenční adresu uvedenou v seznamu členů společenství. Není-li uvedena v seznamu členů společenství ani tato adresa, vhodí písemnost členovi společenství do schránky v domě. Nemá-li člen společenství schránku pro přijímání společenství vůbec, či nemá-li ji označenu svým jménem, zasílá společenství písemnosti členu společenství běžnou poštou na adresu uvedenou v aktuálním listu vlastnictví. Tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání.
4. Je-li evidovaná adresa člena společenství totožná s adresou domu, pro který společenství vzniklo, a má-li člen společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhažovány do této poštovní schránky. Tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození.
5. Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, musí být členem společenství opatřena jeho podpisem.
6. Případná žádost o zasílání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem společenství opatřena jeho podpisem. Člen společenství je v tomto případě povinen uhradit společenství náklady na poštovné.

Čl. XIV
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 spoluvlastníků ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do veřejného seznamu; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru 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)

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 pozemků, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem domu, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce domu předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemků 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 správcem domu též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
3. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech právně jednat pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
4. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
5. Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
6. Členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemků podle podílu na společných částech pokud není dále stanoveno jinak nebo nedohodnou-li se jinak.
7. O nakládání s finančními prostředky poskytnutými vlastníky jednotek vede správce průkaznou dokumentaci. V rámci toho eviduje platby zejména odděleně pro jednotlivé jednotky a podle účelu, pro který byla platba poskytnuta.
8. Základním kritériem při plánování hospodaření domu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu, plánované v letech budoucích.
9. Správce domu vede potřebnou dokumentaci k domu, správě domu, provozu a finančnímu hospodaření podle obecně platných předpisů.
10. Vlastník jednotky je povinen platit měsíčně platby na úhradu nákladů spojených se správou domu (tj. příspěvky do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytového fondu) a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (zálohy na služby).

11. Výši plateb, jejich splatnost si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění zpravidla na celý kalendářní rok dopředu; výše plateb se stanoví tak, aby bylo zabezpečeno vyrovnané hospodaření domu a zároveň vytvořena dostatečná rezerva na krytí nákladů, jejichž vynaložení na správu domu se předpokládá v příštích letech.
Dojde-li během kalendářního roku k takové změně poměrů, která zdůvodňuje úpravu plateb (zejména jejich zvýšení), je společenství vlastníků jednotek povinno výši plateb bez zbytečného odkladu upravit.
Výši plateb a jejich splatnost sděluje vlastníkům jednotek správce nebo výbor společenství po projednání věci společenstvím vlastníků jednotek.
Příspěvky na dlouhodobou zálohu na opravy a údržbu bytového fondu (ZOBF) a zálohy na služby jsou splatné nejpozději do posledního dne daného kalendářního měsíce, na který se tyto platí.
V případě prodloužení s platbou je vlastník jednotky povinen zaplatit úroky z prodloužení ve výši dle platných právních předpisů.
Účetním či zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.
12. Dlouhodobá záloha opravy a údržbu bytového fondu (ZOBF) je společná a nedílná záloha všech vlastníků jednotek. Podíl na vzniklé dlouhodobé záloze na opravy a údržbu bytového fondu se v případě změny vlastníka jednotky nevyplácí, ale zůstává v této záloze. Případné finanční vypořádání těchto prostředků je věcí převodce a nabyvatele jednotky.
Vyúčtování dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytového fondu se neprovádí. Správce ve vyúčtování zálohových plateb s jednotlivými vlastníky uvede podíl vlastníka na zůstatku této zálohy ke konci předešlého roku, nestanoví-li právní předpisy něco jiného. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytového fondu se s jednotlivými vlastníky jednotek nevypořádává a převádí se do dalšího kalendářního roku.
Správce je povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků na dlouhodobé záloze na opravy a údržbu bytového fondu (ZOBF) 1 x za rok.
13. Končí-li správce svou činnost, je povinen předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti a písemné materiály, které v souvislosti s touto činností vedl. Závěrečné vyúčtování a kontrolu finančního hospodaření nechá provést osobou určenou vlastníky jednotek, kteří k tomuto úkonu byli určení usnesením vlastníků jednotek.
14. Člen společenství je povinen hradit správci částku stanovenou za výkon správy (odměna správci), dále je povinen přispívat na odměny členů volených orgánů společenství a na podobné náklady vlastní správní činnosti, a to poměrně podle počtu jednotek.
15. Náklady na správu domu představují zejména:
 - a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu, příp. pozemků příslušejících k domu, revize stanovené obecně závaznými předpisy apod. (ZOBF);
 - b) pojištění domu;
 - c) ostatní náklady vztahující se k budově, jejím společným částem či k pozemkům.Na úhradě nákladů uvedených v bodech a), b) a c) se vlastníci jednotek podílejí podle podílu na společných částech, pokud se vlastníci jednotek nedohodnou jinak nebo pokud obecně platné předpisy nestanoví něco jiného.
Vlastník jednotky na vlastní náklady zajišťuje též malbu či opravu a údržbu omítek uvnitř bytu, a to i nosných zdí, které jsou společnými částmi domu, neboť omítka, malba apod. nejsou společnými částmi domu.
16. V případě nedostatečné výše finanční částky na náklady na správu domu (tj. ZOBF) jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku oproti potvrzení v hotovosti popř. převodem na účet dle stanoveného poměru, pokud jde o náklady na opravy, které je s ohledem na havarijní stav budovy nebo jejich částí nezbytné provést bez odkladu, tak, aby všichni vlastníci měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv, spojený s užíváním jednotky a společných částí domu.
17. Náklady na služby spojené s užíváním jednotlivých jednotek jsou vlastníci jednotek povinni hradit podle spotřeby těchto služeb určené dle pravidel stanovených platnými právními předpisy, jinak dle rozhodnutí zasedání shromáždění.
18. Finanční prostředky poskytnuté vlastníky jednotek jako zálohy na služby (SV, společná elektrická energie, komunální odpad, úklid apod.) je správce povinen vyúčtovat vlastníkům jednotek jednou ročně za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení. Právo uplatnit písemnou reklamaci proti tomuto vyúčtování služeb má vlastník jednotky ve lhůtě 21 dnů od doručení vyúčtování služeb. Společenství vlastníků či správce je povinen uplatněnou reklamaci vyřídit ve lhůtě 30-ti dnů od jejího doručení. Konečné vypořádání vyúčtování služeb, tj. vrácení přeplatků či úhrada nedoplatků, je splatné v termínu nejpozději do 7 kalendářních měsíců po skončení zúčtovacího období, není-li uplatněna písemná reklamáce. Při

- uplatnění písemné reklamace je konečné vypořádání vyúčtování služeb splatné v termínu nejpozději do 8 kalendářních měsíců po skončení zúčtovacího období.
19. Finanční prostředky poskytnuté vlastníky jednotek jako zálohy je správce oprávněn užít jen k tomu účelu, ke kterému byly poskytnuty. Přeplatek lze použít na zápočet jakéhokoliv dluhu vlastníka v souladu s platnými právními předpisy.
 20. Vlastník jednotky je povinen zajišťovat v termínech daných platnými předpisy prohlídky či revize zařízení, vybavení nebo rozvodů, které jsou v jeho vlastnictví, a to na vlastní náklady, nezajišťuje-li provedení revize či kontroly hromadně pro celý dům správce.
 21. Vlastník jednotky je povinen zajišťovat funkčnost uzávěru vody, plynu pro jeho jednotku, nezajišťuje-li tyto činnosti pro celý dům správce.
 22. Každý vlastník je povinen zajistit přístup ke společným částem domu, pokud se tyto nacházejí v jednotce nebo pokud je přístup k nim možný z této jednotky.

Čl. XVI

Pravidla pro správu domu a pozemků a užívání společných částí domu

1. Společné části domu jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. S převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky přechází spoluvlastnické právo ke společným částem domu.
2. Společenství vlastníků se při své činnosti řídí Prohlášením vlastníka, schválenými Stanovami společenství, občanským zákoníkem a dalšími platnými právními předpisy.
3. Správu, provoz, údržbu a opravy společných částí domu a pozemků a vedení účetnictví zajišťuje správce, kterého volí shromáždění.
4. Vzájemný vztah vlastníků jednotek a vlastníků jednotek a správce se řídí obecně závaznými právními předpisy, především občanským zákoníkem, prohlášením vlastníka, dalšími platnými právními předpisy a těmito stanovami.
5. Vlastník jednotky má právo užívat jednotku a spoluužívat společné části domu a prostory a společné pozemky tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě. Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen vlastník jednotky odstranit na své náklady. Vlastník jednotky nesmí zasahovat do společných částí domu bez předchozího souhlasu výboru společenství.
6. Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popř. domu jako celku, jeho společných částí, je vlastník jednotky povinen umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky.
7. Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem shromáždění všech vlastníků jednotek.
8. Na společné vlastnictví musí být uzavřeno nejméně toto pojištění:
 - a) živelní,
 - b) odpovědnostní za škody.
9. Při zjištění neplnění povinností vlastníkem, popř. před nařízeným prodejem jednotky se společenství pokusí projednat s vlastníkem neplnění jeho povinností. Poté, nedojde-li k nápravě, následuje podání žaloby prostřednictvím zmocněného zástupce společenství vlastníků.

Tyto Stanovy společenství byly schváleny dne

V Praze dne

Předseda výboru

Místopředseda výboru

