ská pošta p.
Česká pošta -2346-

Příloha č. 6

Stanovy Společenství vlastníků Musílkova 303, Praha 5

I.

Název

Název společenství vlastníků je **Společenství vlastníků Musílkova 303, Praha 5**

II.

Sídlo a IČO

Sídlem společenství vlastníků je **Musílkova 303/3, Košíře, 150 00 Praha 5**
Identifikační číslo společenství vlastníků je **018 51 471**

III.

Účel společenství

Společenství vlastníků Musílkova 303, Praha 5 (dále jen „společenství") je právnická osoba vzniklá za účelem zajišťování správy, provozu, oprav nemovité věci a dalších činností souvisejících s provozem společných částí nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek parc.č. 736 (dále jen společně jako „pozemek"), a stavba č.p. 303 (dále též jen jako „dům"), vše vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, k.ú. Košíře. Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

IV.

Předmět činnosti společenství

Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí nemovité věci, vymezených způsobem stanoveným v zákoně, (dále jen „správa domu") a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu. Správa domu je dále vymezena v čl. XVII odst. 2 těchto stanov.

V.

Právní jednání společenství

1) Společenství jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.

2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

VI.

Vznik společenství

Společenství vlastníků vzniklo na základě zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

VII.

Členství ve společenství a ručení člena

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

2) Členství ve společenství vzniká se vznikem vlastnictví alespoň k jedné jednotce v domě, nebo nejpozději dnem vzniku společenství.

3) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají

jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.

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

VIII.
Seznam členů společenství

1) Společenství vede seznam členů společenství. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno:

a) jméno a příjmení,
b) číslo domu a bytu člena,
c) adresa místa trvalého pobytu,
d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu. Člen společenství je povinen prokazatelně sdělit výboru adresu pro doručování písemností. Pokud tak neučiní, považuje se za tuto adresu adresa výboru posledně známá,
e) e-mailová adresa člena, nebo jeho zástupce,
f) číslo bankovního účtu člena,
g) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.

2) Seznam členů společenství je zpřístupněn členům společenství.

3) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem.

4) Vlastník jednotky je povinen sdělit výboru společenství jméno, příjmení a kontaktní údaje osob, jimž svou jednotku pronajímá.

IX.
Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování

1) Členská práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování je stanoveno zákonem a těmito stanovami.

2) Svá práva člen společenství uplatňuje zejména při jednáních shromáždění, podněty danými výboru nebo v případech, kdy to umožňuje zákon, i soudně. Plnění povinností člena společenství vynucuje výbor společenství.

3) Vlastník jednotky má právo zejména:

a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
c) volit do volených orgánů. Být volen do orgánů společenství, pokud je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

4) Vlastník jednotky je povinen zejména:

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

b) přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, pokud není stanoveno jinak. V případě prodlení s úhradami je člen povinen zaplatit též sankci z prodlení v zákonem stanovené výši, neurčí-li shromáždění výši jinou. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. Zvláště u teras, balkonů, které má vlastník ve výlučném užívání, je povinen kontrolovat stav dlažby, zejména její přilnavost a těsnost a hlásit výboru případnou vadu, nebo poruchu. Terasy, sklepní kóje a balkony, které má vlastník ve výlučném užívání je povinen na svůj náklad udržovat a provádět jeho drobné opravy. Nesmí však při tom narušit či změnit vzhled domu, anebo jakkoliv porušit společné části domu. Za drobnou opravu se považuje oprava do 5000kč včetně DPH v každém jednotlivém případě. Vznikne –li u balkonů, terasy, kterou užívá výlučně jen vlastník některé jednotky, potřeba provést jinou, než drobnou opravu, provede tuto opravu společenství vlastníků na své náklady.

c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování. V případě prodlení s úhradami je člen povinen zaplatit též sankci z prodlení v zákonem stanovené výši, neurčí-li shromáždění výši jinou,

d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, stanovami, pravidly pro užívání společných částí a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,

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 nebo tyto stanovy, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,

f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,

g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,

h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem,

i) oznámit písemně nebo e-mailem do jednoho měsíce výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle Čl. VIII a pro potřeby správy domu,

j) oznamovat výboru společenství (písemně nebo e-mailem) všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,

k) vyžádat si předem souhlas výboru v případě, že provádí stavební práce uvnitř jednotky, které by mohly ovlivnit statiku budovy a předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,

l) počínat si při užívání jednotky v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ost. členy společenství, při provádění stav. prací v jednotkách je povinen

oznámit termín provádění stavebních prací výboru společenství a ostatním členům společenství na nástěnce a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v prac. dnech v době od 8-18hod,

m) v době od 22- 6 hod se každý člen zdrží hluku, používání hluč. přístrojů a nástrojů, hry na hud. nástroje, zpěvu a hlučné konverzace,

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

o) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby (jméno,tlf,mail,)která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li to nezbytně nutné.

Orgány společenství

X.

Společná ustanovení

1) Orgány společenství jsou:

a) shromáždění

b) výbor společenství (dále jen „výbor")

2) Výbor je orgán volený shromážděním vlastníků. Členem výboru může být pouze fyzická osoba, která je plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu právních předpisů upravujících živnostenské podnikání nebo právnická osoba. Je-li členem výboru právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen jejího statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené výše v tomto odstavci a funkci musí vykonávat osobně.

3) Členem výboru nemůže být ten, jehož příbuzný v řadě přímé sourozenec nebo manžel (manželka) je členem výboru. Člen výboru může být zvolen opětovně.

4) Závazek k výkonu funkce člena výboru je závazek osobní povahy, pro který se nelze nechat zastoupit.

5) Funkční období člena výboru činí 5 let, počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce člena výboru dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce prohlášením došlým výboru společenství, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení. Prohlášení o odstoupení musí být písemné a musí být doručeno do sídla společenství (doporučeným dopisem nebo předáním alespoň jednomu členu výboru).

6) Člen výboru může být během funkčního období shromážděním odvolán.

7) Shromáždění může volit náhradníky členů výboru v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů výboru, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena výboru, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2 až 4 obdobně.

8) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství usnést, že bude o určité věci provedeno tajné hlasování pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě se současně stanoví postup pro tajné hlasování.

XI.

Shromáždění a jeho usnášeníschopnost

1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství.

2) Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu a pozemku; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.

3) Je-li jednotka ve společném jmění manželů nebo spoluvlastnictví, mají manželé nebo spoluvlastníci společný hlas.

4) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

5) K přijetí rozhodnutí, kterým se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech anebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu, jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek.

6) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství. Jde – li o stavební úpravy, spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

7) Alespoň tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o

a) změně stanov,
b) změně prohlášení vlastníka budovy,
c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám dle čl. XII., odst. 1). písm. g), bod. iv,
d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
e) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství.

XII.
Působnost shromáždění

1) Do působnosti shromáždění patří

a) rozhodování o schválení a změně stanov a domovního řádu,
b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství 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
    i. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    ii. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
    iii. o změně podlahové plochy bytu,
    iv. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    v. o změně podílu na společných částech,
    vi. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka,
    vii. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku, stanovenou stanovami pro rozhodování výboru,
g) udělování předchozího souhlasu
    i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,

iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,

iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,

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

i) schvalování rozpočtu společenství,

j) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem nebo stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

XIII.

Svolání a jednání shromáždění

1) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, a to do 15 dnů tak, aby se shromáždění konalo do 30 dnů od doručení podnětu; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.

2) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Je-li zasedání svoláno podle odst. 1 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.

3) Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo konání a program zasedání.

4) Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.

5) Shromáždění se svolává pozvánkou, která se doručí dopisem nebo e-mailem všem členům společenství nebo se prokazatelně za přítomnosti min 2-3 členů společenství vhodí do schránky člena, bydlícího v domě a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění na veřejné informační desce. Vyvěšením pozvánky se pozvánka považuje za doručenou.

6) Jednání shromáždění řídí statutární orgán společenství; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 1 tohoto článku řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

7) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující, kdo zasedání svolal, jak a kdy se konalo, kdo zasedání zahájil a kdo mu předsedal, schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

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

9) Ustanovení odstavců 7 a 8 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.

10) Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování na shromáždění. Zmocnění musí být v písemné formě, přičemž je připuštěno i zastoupení ve formě generální plné moci. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny. Plná moc musí být předána výboru před zahájením zasedání.

XIV.

Rozhodnutí shromáždění mimo zasedání

1) Ve všech věcech v působnosti shromáždění lze rozhodnout i mimo zasedání.

2) Návrh podává písemně výbor a zasílá jej vlastníkům stejným způsobem a ve stejné formě, jako pozvánku na shromáždění. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta činí patnáct dnů.

3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky (souhlasím/nesouhlasím) s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí, nebo zaslané z e-mailové schránky člena, kterou má uvedenu v seznamu členů. Nedoručí-li člen společenství své vyjádření do 15 dnů, platí, že s návrhem nesouhlasí.

4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě (na nástěnce nebo e-mailem) 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 ten, kdo usnesení navrhl.

5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

XV.
Výbor společenství

1) Výbor je statutárním orgánem společenství. Výbor 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. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.

2) Výbor jako statutární orgán společenství zejména

a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu 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 přiznání k daním,
d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku, rozpočet 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,
j) za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
k) plní povinnosti ve vztahu k zápisům v rejstříku společenství vlastníků jednotek.

3) V působnosti výboru je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací nebo zůstatková cena nedosáhne v souhrnu částku 1.000 Kč v průměru na každou jednotku v průběhu kalendářního roku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

4) V působnosti výboru je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci a o objednávkách služeb, nepřevyšují-li náklady v souhrnu částku 2.000 Kč v průměru na každou jednotku v průběhu kalendářního roku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech. při zadávání opravy, modernizace, rekonstrukce v očekáváné souhrnné částce do částky 100.000kč je oprávněn výbor oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení, v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potenciální dodavatele.

5) Výbor má tři členy, kteří jsou voleni shromážděním. Výbor volí ze svých řad předsedu a místopředsedu a z funkce je též odvolává.

6) Výbor je schopný se usnášet, je–li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro něj nadpoloviční většina přítomných. Každý člen výboru má jeden hlas.

7) Závazek k výkonu funkce člena výboru je závazkem osobní povahy a člen výboru se nemůže nechat při výkonu své funkce zastoupit. To neplatí pro udělení zmocnění na jednotlivá dílčí jednání.

8) Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti zastupuje předsedu místopředseda. 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.

9) Výbor společenství, nebo správce, pokud je tou agendou pověřen, postupuje při vymáhání dlužných částek jednotlivých členů tak, že je povinen po zjištění vzniku dluhu neodkladně upozornit vlastníka písemně doručením dopisu, nebo prostřednictvím e- mailu na adresu, kterou má člen uvedenou v seznamu členů společenství, nebo prokazatelně za přítomnosti min. 2-3 členů společenství vhozením výzvy do poštovní schránky člena bydlícího v domě na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, nebo správcem je oprávněn tento podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství. Ode dne vzniku prodlení do uhrazení dluhu má výbor právo, nebo správce vymáhat též sankce z prodlení v zákonem stanovené výši, případně ve výši určené shromážděním. Výbor má právo uzavřít za společenství s dlužníkem splátkový kalendář, bez možností odpuštění dluhu. Veškeré náklady, prokazatelně vzniklé s vymáháním dluhu jdou k tíži daného dlužníka.

XVI.
Svolání výboru

1) Předseda svolá výbor k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát měsíčně. Předseda svolá výbor i z podnětu jednoho člena výboru; neučiní-li to, svolá tento člen výbor k zasedání na náklad společenství sám.

2) Pozvánku svolavatel zašle na e-mailové adresy všech členů výboru, nebo svolá členy výboru osobně či telefonicky.

XVII.
Správa domu a pozemku

1) Po vzniku společenství je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku společenství.

2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou

a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

3) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

4) Společenství je oprávněno vykonávat činnosti, týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména

a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek 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 teplé vody, pitné vody, tepla včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
e) předmětem správy domu není správa ani rozhodování o těch částech domu, jež jsou v souladu s prohlášením vlastníka domu součástí či příslušenstvím jednotlivých jednotek,
f) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

5) Společenství je oprávněno vykonávat činnosti, týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností. 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) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, vedení evidence plateb členů společenství, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky včetně zřízení účtu společenství u banky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,
e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

XVIII.

Výkon správy domu a pozemku

1) Správu domu provádí společenství přímo, nebo ji zajišťuje prostřednictvím smlouvy se subjektem, který se správou domu zabývá (dále jen „správce").

2) Smlouva se správcem obsahuje zejména

a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
b) odměnu správce, případně způsob jejího stanovení,
c) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
d) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
e) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
g) další náležitosti stanovené shromážděním,
h) povinnost správce upozorňovat výbor měsíčně na saldo plateb e-mailem nebo poštou vždy k 1. nebo 2. dni po ukončeném měsíci.

3) Smlouvu se správcem, změnu obsahu smlouvy a změnu osoby správce schvaluje shromáždění.

XIX.

Užívání společných částí

1) Společné části domu, které jsou definovány v prohlášení vlastníka budovy, užívají vlastníci jednotek jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.

2) Schody, chodby a společné prostory domu lze užívat k činnostem běžně souvisejících s bydlením, pokud není dále uvedeno jinak.

3) Je zakázáno ve společných prostorách cokoliv skladovat, zejména pak uchovávat jakékoliv hořlavé předměty a též kouřit.

4) Vlastník jednotky se zavazuje neskladovat v domě nebezpečné předměty či látky, u nichž lze předpokládat, že mohou dům poškodit (např. benzín, výbušniny, kyselinu či hydroxidy).

5) Vlastník jednotky se zavazuje neumisťovat do oken, na balkony, zábradlí a další součásti domu žádné reklamní, jiné obchodní nebo politické symboly, které nejsou v souladu s obytným charakterem domu.

6) Jednotky ani společné části domu nesmějí být využívány k obchodním účelům – prodeji zboží a nabízení služeb, s výjimkou provozování podnikatelských aktivit obecně vykonávaných v domácnostech (administrativní, umělecké, inženýrské a konstrukční činnosti).
8. Vlastník jednotky nese plnou odpovědnost za veškerá zvířata, která jsou v jednotce držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě. Zvířata mohou být držena výhradně v jednotce vlastníka jednotky a pouze tehdy, pokud jejich chov není hygienicky závadný a neohrožuje čistotu, klid a bezpečnost v domě. Je zakázáno v prostorách jednotek, společných částí domu, pozemku chovat hospodářská či jiná než typicky domácí zvířata, která by okolí ohrožovala, znečišťovala či jinak poškozovala.

7) Držení domácích zvířat podléhajících registraci je vlastník jednotky povinen ohlásit na příslušný správní úřad. Na požádání společenství vlastníků je majitel zvířete povinen předložit jeho zdravotní dokumentaci. Majitel zvířete je povinen zabezpečit, aby zvíře neobtěžovalo sousedy hlukem a pachem a neohrožovalo život a zdraví osob.

8) Držení nebezpečných exotických zvířat anebo většího počtu domácích zvířat je zakázáno.

9) Volný pohyb držených zvířat a jejich venčení ve společných částech domu je zakázáno.

10) Chovatel je povinen zabezpečit, aby zvířata nerušila klid v domě.

11) Chovatel domácích zvířat je povinen dbát na to, aby jeho zvíře neznečišťovalo společné části domu, pozemky v okolí domu, přilehlý chodník a nepoškozovalo vybavení a zařízení společných částí domu včetně pozemku.

12) Znečistění způsobené domácími zvířaty musí jejich majitel neprodleně odstranit.

13) Vlastníci jednotek jsou povinni zajistit dodržování obecně závazných předpisů pro chov domácích zvířat.

14) Odhazování jakýchkoli předmětů z balkonů a oken (včetně cigaretových nedopalků či oklepávání popele) je přísně zakázáno.

15) Způsobí-li mimořádné znečištění společných částí domu nebo bezprostředního okolí domu vlastník nebo uživatel jednotky nebo jiné osoby, provádějící jakoukoli činnost se souhlasem, ve prospěch či na objednání vlastníka nebo uživatele jednotky, je vlastník povinen znečištění neprodleně a na své náklady odstranit. Pokud tak neučiní, bude z rozhodnutí společenství vlastníků znečištění odstraněno společenstvím vlastníků nebo třetí osobou a náklady spojené s touto činností budou předepsány k úhradě vlastníkovi.

16) Statutární orgán společenství zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství, přičemž zajistí prokazatelné seznámení každého vlastníka jednotky - člena společenství s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek a s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

17) Určí-li shromáždění, že se stanovy předávají každému vlastníkovi jednotky jako členovi společenství, považuje se předání stanov za seznámení vlastníka jednotky-člena společenství se stanovami a se všemi pravidly uvedenými ve stanovách.

18) Vlastníci jsou povinni třídit odpady a umísťovat je do k tomu určených nádob v přilehlých ulicích. Je zakázáno ponechávat odpady ve společných prostorách a v okolí popelnic. Odpadové nádoby je nutno plnit rovnoměrně a tak, aby byl poklop vždy uzavřen a nešířil se zápach v domě.

19) Ve sklepě a na dvorku je nutno vždy po odchodu zamknout a zhasnout.

20) Vlastník je povinen kontrolovat dovření vchodových dveří.

21) Vlastník je povinen hlásit nefunkčnost osvětlení - žárovky, pojistky, vypínače, ztrátu klíčů, čipů, nedovíravost vchodových dveří, zablokování dveří, a to výboru, správci a havarijní službě -kontakty jsou umístěny na nástěnce. Vlastník je po opuštění chodby, schodiště povinen zhasnout.

22) Je zakázáno chození po střeše, jakož i vyhazování odpadků a nedopalku do okapových žlabů a na střešní krytinu.

23) V případě pohybu po spol. prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto a je povinen dbát na uzavření oken ve sklepě, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.

24) Člen je povinen se zdržet užívání balkonu, teras jako skladiště a zajistit aby předměty umístněné na balkonech, terasách byli zabezpečené proti pádu. Při zalévání květin zde umístěných dbát na to aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.

25) V případě odklízení sněhu z horních teras neohrozit vybavení domu v nižších podlažích.

26) 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, kanaliz. čistícím vstupům, komínům a dalším obdobným zařízením ve spol. prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup i za nepřítomnosti člena společenství.

XX.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. Schvaluje ho shromáždění, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství, nejpozději do konce měsíce června.

2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.

3) V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období.

4) Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.

5) Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat.

XXI.

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

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

a) na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku) stejnou částku za každou bytovou jednotku, respektive stejnou částkou za každou nebytovou jednotku,
b) na ostatní náklady (údržba, opravy, revize, pojištění domu) částku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu, v případě dlouhodobé zálohy částku ve výši násobku podlahové plochy bytové jednotky, respektive nebytové jednotky (garáže), a výše příspěvku na 1 m2 schválené shromážděním, nerozhodne-li shromáždění jinak.

2) 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 tříčtvrtinovou většinou hlasů všech členů společenství.

3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.

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

5) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku vody a odvádění odpadních vod, odvoz komunálního odpadu, osvětlení společných prostor v domech, úklid společných

prostor v domech, údržbu zeleně a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.

6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 20. 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.

7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek – nerozhodne-li shromáždění jinak – rozúčtují takto:

a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,
b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu na každou jednotku stejně,
d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle výše podílu na společných částech.

8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na e-mailovou adresu, nebo prokazatelným vhozením do schránky 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 námitky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

XXII.
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) zánikem vlastnického práva ke všem jednotkám v domě,
f) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

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

XXIII.
Zánik společenství

1) Společenství zaniká z důvodů a způsobem, stanoveným v zákoně.

XXIV.
Závěrečná ustanovení

1) Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 21. 6. 2016

2) Pro záležitosti, které nejsou upraveny v těchto stanovách, se přiměřeně použijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zejména pak ustanovení § 1189 a následující o společenství vlastníků, a dalších ustanovení zákona předpokládá-li občanský zákoník jejich užití.

3) Bude-li jakékoliv ustanovení těchto stanov shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, nebude se k takovému ustanovení přihlížet a ostatní ustanovení těchto stanov budou nadále trvat.

V Praze dne 14.6.2016

.....

.....

Úřední ověřovací doložka pro vidimaci Poř.č: 15006-0024-0347
Podle ověřovací knihy pobočky: Praha 56

Tato úplná kopie, obsahující 14 stran souhlasí doslovně s předloženou listinou, z níž byla pořízena a tato listina je prvopis, obsahující 14 stran.

Listina, z níž je vidimovaná listina pořízena, neobsahuje viditelný zajišťovací prvek, jenž je součástí obsahu právního významu této listiny.

Praha 56 dne 10.11.2016
Dobešová Lenka

Podpis úřední razítko

Česká pošta, s.p.
-2346-