

Stanovy

společenství vlastníků jednotek Košíře 965-966-967

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I.

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
2. Společenství vlastníků je založeno za účelem správy bytových domů č. p 965, 966, 967 v části obce Praha-Košíře (dále jen „dům“), které na pozemcích parc. Č. 49/7, 49/8, 49/9 (dále jen „pozemek“), v katastrálním území Košíře, jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví číslo 6724 pro obec a katastrální území 728764 a za účelem správy shora uvedeného pozemku.
3. Společenství vzniklo dne 7. března 2012 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), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb. a zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb. a zákona č. 179/2005 Sb.
4. Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.
5. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
6. Společenství vlastníků jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
7. Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu, nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.
8. Název společenství: Společenství vlastníků jednotek Košíře 965 – 966 – 967
9. Sídlo společenství: Pod Školou 966, Praha 5, 150 00
10. Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku (dále jen „NOZ“).
11. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „správa domu“) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v NOZ a v těchto stanovách.

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. II.

Správa domu a další činnosti

1. Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených způsobem stanoveným v příslušných právních předpisech (dále jen „správa domu“) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu. 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 pro zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou

- a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
2. Pokud tyto stanovy neurčují jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku se řídí právními předpisy.
 3. Správou domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
 - a. zajišťování provozu, údržby, oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí domu včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení a společných částí technických sítí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě,
 - b. zajišťování oprav, modernizace a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby,
 - c. zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy, zajišťování prohlídek a čištění komínů, ventilačních průduchů a světlíků,
 - d. zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie mimo bytové jednotky, svislých a vodorovných rozvodů vody až do bytových uzávěrů a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a celé otopné soustavy včetně regulačních armatur, výtahů, zařízení pro příjem televizního signálu a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů a všech dalších společných technických sítí a technických zařízení,
 - e. údržba vlastních pozemků a údržba přístupových cest na vlastním pozemku,
 - f. 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.
 4. Správou domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:
 - a. zajišťování správních, administrativních a operativně technických činností spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů, stanovení a vybírání předem určených finančních příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - b. zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě vedení evidence o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,
 - c. vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
 - d. vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
 - e. zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřenými společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, povinnost oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek,
 - f. vedení účetnictví společenství podle platných právních předpisů, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,
 - g. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy, nebo které vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků,
 - h. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
 - i. zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
 5. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy především o

- a. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostor),
 - b. pojištění domu,
 - c. nájmu společných částí domu,
 - d. zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - e. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny a podobná vyhrazená technická zařízení.
6. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
 7. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

Čl. III.

Zajišťování správy domu a pozemku a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „správce“), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právní osoba.
2. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
3. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z příslušných právních předpisů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. IV.

Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a. shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen „shromáždění“),
 - b. výbor společenství (dále jen „výbor“),
 - c. kontrolní komise.
2. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je ke dni volby starší 18 let, je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právní osoby člena společenství, má způsobilost k právním úkonům, je píně svéprávná a bezúhonná ve smyslu 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. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem voleného orgánu, oznámila-li to předem společenství vlastníků; to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem voleného orgánu, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena voleného orgánu z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.
4. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce. Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje

se, že ji bude 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. Člen výboru může zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena výboru, 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, odvoláním z funkce, zánikem způsobilosti být členem voleného orgánu nebo zánikem členství ve společenství, případně jiným způsobem určeným právními předpisy nebo stanovami.
6. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
7. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
8. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

Čl. V.

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
2. Do výlučné působnosti shromáždění patří rozhodování o
 - a. změnách prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - b. schválení nebo změně stanov,
 - c. volbě a odvolání členů volených orgánů včetně rozhodování o výši jejich odměn,
 - d. schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a výroční zprávy o hospodaření a správě domu a činnosti Kontrolní komise,
 - e. celkové výši příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - f. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - g. udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce s předchozím písemným souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem a k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - h. změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 - i. stavebních úpravách a opravách společných částí nemovité věci, pokud převyšují náklady v jednotlivých případech částku 50.000,- Kč. Tento limit neplatí pro opravy týkající se odstraňování následků havárií a pojistných událostí na společných částech nemovité věci,
 - j. změně podlahové plochy jednotky, o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, o změně podílu na společných částech, o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníkem jednotky,
 - k. udělování předchozího souhlasu k nabývání, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než 35.000,- Kč v daném roce,
 - l. o změně osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - m. pravidlech pro užívání společných částí domu,
 - n. dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví příslušný právní předpis, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společnosti. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společnosti vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podařil.
4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle vlastníkům jednotek elektronicky na jejich sdělené e-mailové adresy a zároveň se vhodí všem členům společnosti do listovních schránek příslušejících k jejich jednotkám. Není-li k dispozici e-mailová adresa, tak se pozvánka zašle poštou na vlastníky sdělenou doručovací adresou nebo adresu trvalého pobytu dle údajů v katastru nemovitostí. Současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společnosti.
5. Písemná pozvánka musí být distribuována a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společnosti seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
6. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 3. tohoto článku stanov řídí jednání shromáždění člen společnosti zmocněný tímto svolavatelem. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. 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. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společnosti vlastníků oprávněných o ní hlasovat.
7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společnosti, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společnosti, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
8. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společnosti na společných částech domu; členové společnosti, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně počet hlasů odpovídající jejich podílu na společných částech domu, přičemž hlasy vážící se k jimi spoluvlastněné jednotce jsou nedělitelné.
9. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody
 - a. lze po dalším objasnění řešeného problému hlasovat znovu,
 - b. lze o řešení záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se, rozhodnout mimo zasedání shromáždění ve smyslu dalších ustanovení těchto Stanov,
 - c. 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.
10. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společnost vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, požádat soud, aby o ní 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.
11. Nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společnosti je zapotřebí k přijetí usnesení o
 - a. schválení nebo změně stanov,
 - b. změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c. zvolení nebo odvolání členů volených orgánů,
 - d. stanovení výše odměny členů volených orgánů,
 - e. způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
 - f. uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 2 písm. g),
 - g. rozdělení zisku z hospodaření společnosti a podílu na úhradě ztráty z hospodaření společnosti,

- h. celkové výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku a o vlastní správní činnosti a změně tohoto příspěvku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech.
12. Souhlas všech členů společenství je zapotřebí
- a. k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, pokud není dále uvedeno jinak,
 - b. mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech.
13. 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, platí tato pravidla:
- a. na investice pro stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu v hodnotě do 300.000,- Kč postačuje souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství,
 - b. na investice pro stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu v hodnotě nad 300.000,- Kč do 1.000.000,- Kč postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství,
 - c. na investice pro stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu v hodnotě nad 1.000.000,- Kč postačuje souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství.
14. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis ve lhůtě do 30-ti dnů od jeho ukončení, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat údaj o tom, kdo zasedání svolal, jak a kdy se konalo, kdo jej zahájil a kdo mu předsedal, nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny, uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení, kdy byl zápis vyhotoven. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy, seznam vlastníků dle katastru nemovitostí ke dni konání shromáždění, písemné plné moci a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

Čl. VI.

Výbor

1. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou (nebo v jeho zastoupení místopředsedou) a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním.
4. Členy výboru volí shromáždění ze členů společenství splňujících podmínky uvedené v čl. IV odst. 3 navržených členy společenství vždy tak, aby byli za člena výboru zvoleni zástupci jednotlivých vchodů (č. p.). To neplatí, když členové společenství náležející do příslušného vchodu (č. p.) nevyužijí svého práva a nenavrhnou za člena výboru své zástupce. Předsedu a místopředsedu 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 čtyřikrát ročně. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Zápis z jednání výboru se pořizuje, pokud bylo na příslušném zasedání hlasováno, do zápisu se uvede zejména datum, bod usnesení a výsledky hlasování.
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. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen výboru oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí.

8. Jestliže některý člen výboru v průběhu svého funkčního období odstoupí ze své funkce nebo je z ní odvolán shromážděním a počet členů výboru klesne pod 3, jsou zbývající členové výboru povinni svolat do 30 dnů shromáždění k volbě nového statutárního orgánu.
9. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
 - a. zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle právních předpisů 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, údržby, modernizací, rekonstrukcí a technického zhodnocení domu, 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 jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, návrh rozpočtu, zprávu o správě domu 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,
 - e. předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f. zajišťuje řádné vedení a archivaci písemností společenství,
 - g. sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu 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. rozhoduje o pojištění domu,
 - k. rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb.
10. Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
 - a. v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy, 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,
 - b. rozhoduje o udržovacích a údržbových pracích společných částí domů nepřevyšuje-li náklad v jednotlivých případech částku 50.000,- Kč, max. však 150.000,- Kč v jednom kalendářním roce. Tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
 - c. jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - d. plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem,
 - e. v případě změny prohlášení dle § 1166 NOZ., zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu jej založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem.
11. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápisu o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí. Nenahradil-li člen výboru společenství vlastníků škodu, kterou jí způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství vlastníků nemůže domoci.
12. Má-li společenství vlastníků zaměstnance je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru.
13. 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 povoláni postupem určeným ve stanovách;

jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství vlastníků a nemá-li společenství vlastníků jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 NOZ určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.

14. Prvními členy výboru po vzniku Společenství, kteří byli zvoleni prvním shromážděním dne 7. března 2012, se stali:

Ludmila Křišťůfková, dat. nar. 17. prosince 1945, Praha 5 - Košiče, Pod Školou 965/4, PSČ 15000, MUDr. Karel Dlask, dat. nar. 31. ledna 1950, Praha 5 - Košiče, Musilkova 967/2, PSČ 15000, Martina Knotková, dat. nar. 12. května 1982, Praha 5 - Košiče, Pod Školou 965/4, PSČ 15000, Miloslav Janča, dat. nar. 2. října 1980, Praha 5 - Košiče, Pod Školou 966/2, PSČ 15000, Jiří Smrček, dat. nar. 26. ledna 1982, Praha 5 - Košiče, Pod Školou 966/2, PSČ 15000, Petr Žaba, dat. nar. 10. srpna 1965, Praha 5 - Košiče, Musilkova 967/2, PSČ 15000

Čl. VII.

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
2. Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
3. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
4. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
 - a. kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
 - b. vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c. podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d. může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e. účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
 - f. Zápis z jednání Kontrolní komise se pořizuje, pokud bylo na příslušném zasedání hlasováno, do zápisu se uvede zejména datum, bod usnesení, výsledky hlasování a případný nesouhlasný názor člena voleného orgánu.

Čl. VIII.

Jednání dalších osob za společenství

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

Čl. IX.

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, 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, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov.

2. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
4. Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
5. Rozhodnutí se přijímá nadpoloviční 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.
6. Výsledek hlasování per rollam, společně s uvedením hlasů pro nebo proti návrhu usnesení v rozdělení podle jednotek, bude zveřejněn na nástěnkách v domech.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

ČL. X.

Vznik členství

1. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. Členy společenství se stávají fyzické a 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. Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly. 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. Práva a povinnosti člena společenství vlastníků vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
3. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník-člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
4. Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. 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. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu, doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů a též váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce. Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků bez údaje data narození. Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, manželka, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.

Čl. XI.

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov, a má zejména právo:
 - a. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
 - b. účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí; člen Společenství může k účasti a hlasování na konkrétním shromáždění vlastníků jednotek zmocnit jiného člena Společenství či třetí osobu, a to na základě písemné plné moci, která bude přiložena k zápisu ze Shromáždění vlastníků jednotek jako příloha. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost, a jde-li o právnickou osobu, aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Plná moc nemusí být opatřena úředně ověřeným podpisem,
 - c. volit a být volen do orgánů společenství,
 - d. předkládat orgánům společenství návrhy na zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e. obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - f. nahlížet na místě určeném statutárním orgánem do účetních knih a dokladů společenství, 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 s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů; o konkrétní výši nákladů rozhodne statutární orgán společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak. Právo nahlížet dle tohoto písmene stanov je splněno i zpřístupněním elektronické verze podkladů.
2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov; zejména má povinnost:
 - a. dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami, řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
 - b. hradit řádně a včas stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - c. hradit řádně a včas stanovené zálohy na úhradu za služby a uhradit v řádné lhůtě nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - d. hradit náklady, které společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin, zneprístupnění bytu, upomínky aj.),
 - e. řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství, pravidly těchto stanov a pokyny výrobce či správce technických zařízení a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně nájemců,
 - f. udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání, 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 právní předpis, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno,
 - g. zdržet se jednání, jímž by podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon práv ostatních členů společenství, zejména znečišťování společných prostor, ukládání nepotřebných věcí a odpadků ve společných prostorech, rušení nočního klidu (tj. mezi 22.00 a 06.00 hod.),

- 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, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti, jakož i ti, kterým umožnil přístup do domu nebo jednotky,
 - i. umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
 - j. 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 14 dní předem. Zejména umožnit po předchozím vyzvání volný přístup ke společným částem domu, které procházejí jeho jednotkou nebo jsou dostupné pouze z jeho jednotky, zejména ke stoupacímu vedení vody, tepla, odpadu, STA, balkony, lodžie, terasy apod., aby bylo možné provést opravy anebo údržbu společných částí domu, a pokud ve své jednotce provede takové stavební úpravy oproti původnímu stavu (např. ventilace do společných prostor), které znemožní bezproblémové užívání ostatním vlastníkům, je člen společenství povinen na vlastní náklady takovéto stavební úpravy odstranit,
 - k. oznámit bez zbytečného odkladu statutárním orgánu nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu včetně počtu osob, které s ním budou mít v bytě domácnost, případně bydlí v bytě po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce, v případě rozúčtování služeb podle osob pak osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu účtovacího období a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl, nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem; toto platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení,
 - l. oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Přenechal-li vlastník jednotky jednotku k užívání jiné osobě, oznámí i jméno, platný mobilní kontakt a doručovací adresu této osoby,
 - m. předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
 - n. neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na nevhodné jednání osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod.
3. Člen společenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
 4. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
 5. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků.
 6. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto. Jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků.
 7. Při poškození jednotky prováděním prací podle předchozího odstavce (čl. XI odst. 6) stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
 8. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků jméno a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce v domě.
 9. Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

Čl. XII.

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:

- a. převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b. úmrtím fyzické osoby člena společenství,
 - c. zánikem právnické osoby člena společenství bez právního nástupnictví,
 - d. zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e. dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy.
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST PÁTÁ

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

Čl. XIII.

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

1. Vlastníci všech jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku, jakož i hradit zálohy a nedoplatky na plnění spojené s užíváním bytů a nebytových prostor v domě (dále jen „služby“). Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu jsou členové společenství povinni platit měsíčně v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství.
2. Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:
 - a. náklady na odměňování členů výboru,
 - 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. Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech.
4. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.
5. Otázky související s poskytováním služeb a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
6. Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.
7. O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.

8. Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
9. Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:
 - a. dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční spotřeby vody,
 - b. provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
 - c. umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu na každou jednotku stejně,
 - d. tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - e. poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - f. 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 rozhodných pro rozúčtování dle Čl. XI, odst. 2.
 - g. Pokud je jiným právním předpisem stanovena povinnost instalace stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům z náměrů vodoměrů na teplou vodu, rozdělí se náklady na vytápění v zúčtovací jednotce za zúčtovací období na složku základní a spotřební. Základní složka je rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce. Spotřební složka je rozdělována mezi příjemce služeb úměrně výši náměrů. Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemce služeb s měřením nebo zařízením pro rozdělování nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce hodnoty určené jako spodní a horní hranice oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Neumožní-li příjemce služeb instalaci stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.
 - h. Náklady na společnou přípravu teplé vody pro zúčtovací jednotku za zúčtovací období tvořené náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev vody a náklady na spotřebovanou vodu se rozdělí na složku základní a spotřební. Základní složka je rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce. Spotřební složka se rozdělí mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů vodoměrů na teplou vodu instalovaných u příjemců služeb. Neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměrů na teplou vodu nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky.
10. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí společenství jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování služeb, není-li právním předpisem závazně stanoveno jinak.
11. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

Čl. XIV.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků, hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. 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 příslušných právních předpisů,
 - 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,
 - g. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.
2. 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,
 - b. úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
 - c. příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
3. Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.
4. Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění.
5. 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.
6. Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

ČÁST ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ


Čl. XV.

1. Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí vyplývají z ustanovení stanov upravujících činnost společenství, práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů společenství vlastníků.
2. Nedílnou součástí těchto stanov je Domovní řád uvedený v Příloze 1 těchto stanov.
3. Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.
4. Tyto stanovy nabývají účinnosti dne 17.12.2016 a zároveň ruší dosavadní stanovy ze dne 31. 10. 2013.

Toto úplné znění stanov společenství bylo vyhotoveno dne 21.12.2016.

Za správnost:


 Ing. Ludmila Křišťůfková
 předsedkyně výboru


 Moňka Projsová
 členka výboru

Domovní řád Společenství vlastníků Košíře 965-966-967, Praha 5

Čl. I Základní ustanovení

Domovní řád Společenství vlastníků Košíře 965-966-967 vychází ze stanov tohoto společenství a zahrnuje i některá organizační pravidla. Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byla budova řádně užívána a udržována na požadované úrovni a aby bylo zabráněno jejímu poškozování a znehodnocování. Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání budovy a snižovat náklady při její údržbě a opravách. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a zařízení v domě, tj. v domech Pod Školou 965 – 966 a Musílkova 967, tzn. pro vlastníky jednotek a členy jejich domácností, pro jejich nájemníky a pro všechny osoby, jimž vlastník jednotky umožní vstup do budovy (dále jen „uživatel jednotky“).

Čl. II Práva a povinnosti vlastníka

- 1) Práva a povinnosti vlastníka jednotky jsou vymezeny v čl. XI Stanov.
- 2) Vlastník je povinen při dlouhodobějším se vzdání z jednotky učinit opatření, aby nedošlo k jeho poškození a ohrožení ostatních vlastníků a aby jeho bytová jednotka v případě nutné potřeby mohla být zpřístupněna.
- 3) Vlastník je povinen na své náklady odstranit závady, poškození a znečištění, které způsobil v jednotce nebo společných částech domu sám, případně která způsobilá jím chovaná zvířata, které způsobil osoby, které obývají (či pouze navštívily) tuto jednotku či společné části domu. Nepostará-li se vlastník o včasné provedení oprav a běžnou údržbu jednotky či poškozené a znečištěné společné části domu, má SVJ právo učinit tak po předchozím upozornění vlastníka na náklady SVJ a požadovat od něj náhradu (např. ve formě mimořádné platby za služby).

Čl. III Užívání společných prostor a zařízení domu

- 1) Společné prostory a zařízení domu lze užívat jen k účelům, ke kterým jsou určeny. Při jejich užívání nesmí docházet k jejich poškozování a k omezování práv ostatních vlastníků. Ve společných prostorech domu je výlučně zakázáno kouřit a užívat otevřeného ohně a jakkoli je stavebně upravovat bez předchozího souhlasu příslušného orgánu společenství. Z požárně-bezpečnostních důvodů nesmí být chodby, schodiště, vchody, sklepní prostory a jiné společné prostory zastavovány nábytkem nebo jinými věcmi. Kočárky, kola a jiné věci podobných užitných vlastností jsou vlastníci povinni ukládat v místech k tomu určených.
- 2) Je zakázáno zaměnit přirozený způsob ventilace místností pomocí stávajících průvětrníků a mřížek do společného větracího světlíku za nucené větrání pomocí ventilátoru. Dále je do těchto ventilačních světlíků přísně zakázáno odvětrávání kuchyňských digestoří.
- 3) Společná zařízení domu se mohou používat pouze podle pravidel stanovených SVJ. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu uhradit způsobem, který mu určí Výbor SVJ. Hlavní uzávěry vody, elektrické skříně a podobná zařízení musí být volně přístupná. Je s nimi zakázána bez písemného souhlasu Výboru SVJ nebo jeho pověřeného zástupce jakákoliv manipulace, pokud nejde o odvrácení nebezpečí pro osoby a dům.

- 4) Společenství neručí za osobní předměty a zařízení, které obyvatelé domu uchovávají ve společných prostorách domu (např. kočárkárna, sušárna, sklepní kóje apod.).
- 5) Sušárna výlučně slouží pouze k sušení prádla. V době mrazů a deště nesmějí zůstat okna v sušárnách otevřena. Po použití sušárny každý vlastník řádně sušárnu uklidí.
- 6) Užívání kočárkárny se řídí pravidly stanovenými Výborem SVJ, která jsou viditelně umístěna v tomto prostoru.
- 7) Ve sklepních kójích a jiných společných prostorech je zakázáno skladovat a přechovávat jakékoli látky a předměty z požárně-bezpečnostního hlediska rizikové (např. paliva, ředidla, látky žíravé povahy, plynové bomby, výbušniny, apod.).
- 8) Vstup na střechu domu, do strojovny výtahu a do technických prostor je dovolen pouze oprávněným osobám.
- 9) K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čisticím otvorům a jiným podobným zařízením (jako např. uzávěry otopné soustavy, elektroinstalace, požární zařízení, společné osvětlení apod.), pokud jsou ve společných prostorách, musí být zajištěn volný přístup. Jsou-li taková zařízení v prostorách určených k výhradnímu užívání vlastníka jednotky, musí být učiněna taková opatření, aby k těmto zařízením byl v případě nutnosti přístup i za nepřítomnosti vlastníka jednotky nebo příslušníku jeho domácnosti.
- 10) Osoba, která chce uzavřít domovní uzávěr vody apod., musí zajistit, aby jejich uzavření a otevření bylo tímto zásahem dotčeným vlastníkům jednotek a příslušníkům jejich domácností včas oznámeno.
- 11) Každý vlastník jednotky, osoby s ním bydlící a nájemníci jsou povinni uzamykat dveře do všech společných částí domu, umožnit vstup pouze vlastním návštěvám (včetně dodavatelů služeb), o kterých bude mít přehled. Dle platné legislativy je na území HMP zakázán podomní prodej či jiné činnosti naplňující prvky podomního prodeje, tyto osoby nesmí být do domu vpuštěny. Zároveň je zakázán přístup neznámým osobám, které nemohou prokazatelně odůvodnit svou přítomnost v domě, a osobám, které hlásí návštěvu nepřítomného uživatele jednotky.

Čl. IV

Pořádek a čistota v domě a v jeho okolí

- 1) Osoby bydlící a zdržující se v jednotce i jejich návštěvy jsou povinny udržovat čistotu a pořádek v domě a v jeho okolí.
- 2) Ve všech vnitřních společných prostorách je přísně zakázáno kouřit a manipulovat s otevřeným ohněm.
- 3) SVJ zajišťuje pořádek a čistotu v důsledku běžného znečištění ve všech společných prostorách domu na základě smlouvy s úklidovou firmou. Při mimořádných situacích, kdy uživatel jednotky znečistí společné prostory (např. při malování, stěhování apod.), je povinen neprodleně po ukončení prací znečištění odstranit. V případě, že práce trvají více dnů, zajistí úklid i průběžně.
- 4) Způsobí-li znečištění společných prostor nebo okolí domu vlastník či osoba, která s vlastníkem vede společnou domácnost, která má jednotku od vlastníka pronajatou nebo která ji navštívila, je tato osoba povinna znečištění neprodleně odstranit na svůj náklad.
- 5) Květiny a jiné rostliny (př. další předměty) v oknech, na parapetech a balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala, nesmácela zdi a neobtěžovala níže bydlící sousedy.
- 6) Čištění věcí na chodbách nebo v jiných prostorách domu není dovoleno. Vyklepávat a vytřepávat předměty je dovoleno jen na místech k tomu určených.

- 7) Je přísně zakázáno vyhazovat z oken a balkonů jakékoli předměty (např. nedopalky cigaret, smetí, prach, odpadky, zábavní pyrotechniku apod.).

Čl. V

Chov zvířat

- 1) Za chov zvířat v jednotkách nese odpovědnost vždy výhradně vlastník jednotky. Zejména je povinen zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon vlastnických a užívacích práv ostatních obyvatelů domu. Znečištění a škody společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou vlastníci jednotky, v níž je zvíře chováno, povinni neprodleně odstranit. Pokud toto neučiní, veškeré náklady spojené s odstraněním znečištění či škod způsobených tímto zvířetem jdou k tíži vlastníka jednotky.
- 2) Obyvatelé domu mohou chovat jen takový počet a druh domácích zvířat, který neobtěžuje zvláště hlukem a zápachem ostatní obyvatele domu. Zvířata mohou být držena výhradně v jednotce vlastníka.

Čl. VI

Klid v domě

- 1) Vlastníci jednotek jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami, ani osoby, které jsou přítomny v jednotce či ve společných prostorách domu a v jeho okolí, neobtěžovali nadměrným hlukem vlastníky a nájemce ostatních jednotek.
- 2) Pokud je obyvatel jednotky nucen vydávat nadměrný hluk ve své jednotce (např. v důsledku oprav či úprav jednotky), dobu obtěžování hlukem zkrátí na co nejkratší možnou míru. V případě plánovaných oprav spojených s nadměrným hlukem je povinen informovat ostatní obyvatele domu vývěskou na informační tabuli SVJ.
- 3) Práce spojené s nadměrným hlukem prováděné o víkendech, státních svátcích a dnech pracovního klidu musí být prováděny minimálně od 9:00 hod. a ukončeny do 17:00 hod.
- 4) V době nočního klidu od 22:00 hod. do 6:00 hod. se nesmí používat domácí hlučné spotřebiče, ani nijak rušit hlukem (např. není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, tlouct do zdí a rozvodů vody a tepla, hlasitě pouštět reprodukovanou hudbu, zpěv a řeč apod.).
- 5) Osobám v domě nebydlícím není dovoleno se scházet ve společných prostorách domu.

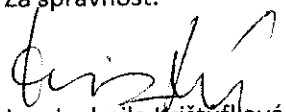
Čl. VII


Společná a závěrečná ustanovení

- 1) Domovní řád může být měněn nebo doplňován na základě vzniklých potřeb. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý z uživatelů jednotky a orgán SVJ. Tyto náměty budou následně projednány orgány SVJ, případné změny budou provedeny dle čl. V odst. 3. Stanov SVJ.
- 2) Tento Domovní řád nabývá účinnosti dne 17. 12. 2016 a platí na dobu neurčitou.

Toto úplné znění Domovní řádu bylo vyhotoveno dne 21.12.2016.

Za správnost:


Ing. Ludmila Křišťůfková
předsedkyně výboru


Monika Projsová
členka výboru