

STANOVY

společenství vlastníků v domě Smíchov č.p. 208,209,2010, stojící na pozemku p.č. 1408/9, 1408/10, 1408/11 s názvem:

Společenství vlastníků jednotek Trojdům 208, 209, 210, K Vodojemu 208 - 210, Praha 5

Čl. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků (dále jen "společenství") je právnickou osobou, založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku, jak definovány níže, jejíž právní poměry se aktuálně řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také jen „zákon“).
2. Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu Smíchov č.p. 208,209,2010, stojící na pozemku p.č. 1408/9, 1408/10, 1408/11, a pozemků p.č. 1408/9, 1408/10, 1408/11, 1408/31, 1408/32, 1408/44, 1408/45, 1428/1, 1428/2, 1428/3, 1428/4, vše v obci Praha a katastrálním území Smíchov (budova dále jen „dům“, pozemky společně dále jen „pozemek“) v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a v těchto stanovách. Společné části domu a pozemek se dále také nazývají „společné části“.
3. Členy společenství (dále též jen "člen společenství") jsou vlastníci jednotek (bytů nebo nebytových prostor) v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek (i manželé), za podmínek uvedených v zákoně. Hovoří-li se v těchto stanovách o členu společenství (členech společenství), má se tím na mysli vlastník jednotky (vlastníci jednotky).
4. Vlastnické právo k jednotkám v domě nabyli všichni jejich první vlastníci podle zákona 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), tento zákon také vymezuje pojmy byt a nebytový prostor.
5. Společenství vzniklo způsobem dle § 9 odst. 3 zák. č. 72/1994 Sb., ke dni 18. září 2012.

Čl. II

Název a sídlo společenství

1. Název společenství zní: **Společenství vlastníků jednotek Trojdům 208, 209, 210, K Vodojemu 208 - 210, Praha 5.**
2. Sídlo společenství je: K vodojemu 210/11, Smíchov, 150 00 Praha 5.

Čl. III

Správa domu a další činnosti, seznam členů

1. Společenství vykonává správu domu a pozemku (a odpovídá za ní) způsobem a v rozsahu stanoveném zejména obecně závaznými právními předpisy (zejména zákonem) a těmito

- stanovami. Pokud tyto stanovy neurčují jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku se řídí obecně závaznými právními předpisy.
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. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
 3. Správou domu a pozemku se rozumí zejména:
 - 3.1. zajišťování řádné správy, údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizací společných částí domu a pozemku,
 - 3.2. zajišťování provozu domu a pozemku včetně provozu technických zařízení v domě a na pozemku a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu a pozemku byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání jednotek v domě,
 - 3.3. zajišťování revizí a oprav společných částí technických sítí, zejména rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, výtahů (budou-li zřízeny), systému k příjmu a rozvodu televizního signálu a elektrických sdělovacích systémů v budově (budou-li zřízeny), a jiných společných částí domu,
 - 3.4. zajišťování protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů, a jeho revize a opravy,
 - 3.5. zajišťování revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému aktuálnímu vybavení domu,
 - 3.6. zajišťování prohlídek a čištění komínů,
 - 3.7. administrativní a operativně technická činnost spojená se správou domu a pozemku a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
 - 3.8. vybírání stanovených finančních příspěvků od členů společenství na správu domu a pozemku, jakož i dalších plateb (zejména záloh na služby), a zajišťování vedení evidence plateb členů společenství,
 - 3.9. zajišťování pojištění domu a pozemku,
 - 3.10. zajišťování vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a pozemku,
 - 3.11. zajišťování vedení seznamu členů společenství,
 - 3.12. řádné hospodaření s majetkem společenství a s finančními prostředky společenství, včetně zřízení bankovního účtu,
 - 3.13. správa jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - 3.14. zajišťování vedení účetnictví v souladu s příslušnými předpisy,
 - 3.15. plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.
 4. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
 - 4.1. zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dalšími subjekty – dodavateli, plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), včetně vedení souvisejících evidencí, vybírání záloh na služby a jejich vyúčtování. Plněními spojenými s užíváním jednotek a společných částí domu jsou zejména dodávky elektrické energie, plynu, tepla, dodávky vody a odvádění odpadních vod, odvoz odpadu apod.

5. V rámci své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:
 - 5.1. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - 5.2. pojištění domu a pozemku,
 - 5.3. nájmu jednotek, které jsou ve vlastnictví všech členů společenství, jakož i společných částí.
6. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
7. Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku, popřípadě některé z těchto činností, na základě písemné smlouvy se správcem (pro účely těchto stanov také jen „operativní správce“). Smlouva s operativním správcem obsahuje mimo jiné:
 - 7.1. vymezení činností, které bude operativní správce vykonávat,
 - 7.2. cenu za služby poskytované operativním správcem,
 - 7.3. určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - 7.4. povinnost operativního správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl operativní správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - 7.5. povinnost operativního správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti operativního správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého člena společenství a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - 7.6. povinnost operativního správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - 7.7. další náležitosti stanovené shromážděním.
8. Změnu osoby operativního správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se operativním správcem schvaluje shromáždění. Uzavřením smlouvy se operativním správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

Čl. IV. Orgány Společenství

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství,
 - c) kontrolní komise.
2. Podrobnosti o orgánech společenství jsou uvedeny v jednotlivých člancích.
3. Výbor společenství a kontrolní komise jsou volenými orgány společenství.
4. Způsobilost být členem voleného orgánu (zejména výboru společenství), stanoví zákon. Členem voleného orgánu společenství však nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem kteréhokoliv voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství neslučitelné se současným členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
5. Funkční období člena voleného orgánu je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce. Člen voleného orgánu může být volen opětovně. Členství ve voleném orgánu končí uplynutím funkčního období, v důsledku odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce (o odvolání

- rozhoduje shromáždění), ztrátou způsobilosti být členem tohoto orgánu (včetně úmrtí člena voleného orgánu, je-li fyzickou osobou, případně zánikem bez právního nástupce, je-li právnickou osobou), jakož i z dalších důvodů stanovených obecně závaznými předpisy.
6. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým společenství, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení; odstoupí-li však člen voleného orgánu ze své funkce na schůzi voleného orgánu nebo na zasedání shromáždění, zanikne mu členství tímto odstoupením.
 7. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, 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 voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena voleného orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
 8. Shromáždění může zvolit náhradníky členů voleného orgánu v počtu rovnajícím se nejvýše počtu členů voleného orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce takového člena, podle stanoveného pořadí. Pro náhradníky voleného orgánu platí ustanovení o způsobilosti být členem voleného orgánu a jeho povinnostech obdobně. Nastoupí-li náhradník na místo člena voleného orgánu, je jeho funkční období časově omezeno tak, že skončí dnem, kdy by bývalo skončilo funkční období člena voleného orgánu, na jehož místo náhradník nastoupil.
 9. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně shromáždění určí postup pro takové tajné hlasování.
 10. Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovněprávního vztahu. Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, která je takový zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu, musí být schváleno shromážděním; příslušná pracovněprávní smlouva musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství. Působnost dle tohoto odstavce může shromáždění svým usnesením svěřit statutárnímu orgánu společenství.

Čl. V. Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství, tedy všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky (i manželé), hlasují prostřednictvím společného zástupce – viz čl. VIII. odst.3 těchto stanov. Je-li však vlastníkem jednotky samotné společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
2. Do působnosti shromáždění patří:
 - 2.1. změna stanov,
 - 2.2. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - 2.3. volba a odvolávání členů volených orgánů (případně i jejich náhradníků) a rozhodování o přiznání odměny za výkon jejich funkce a výši takové odměny,
 - 2.4. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a o správě domu a pozemku,

- 2.5. schválení výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - 2.6. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - 2.7. rozhodování:
 - 2.7.1. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2.7.2. o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 - 2.7.3. o změně podlahové plochy jednotky,
 - 2.7.4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - 2.7.5. o změně podílu na společných částech,
 - 2.7.6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání člena společenství (vlastníka jednotky),
 - 2.7.7. o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, vyjma věcí uvedených v čl. VI odst. 8.13 těchto stanov,
 - 2.8. udělování předchozího souhlasu:
 - 2.8.1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí společenstvím nebo k jinému nakládání s nimi,
 - 2.8.2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí společenstvím, vyjma věcí uvedených v čl. VI odst. 8.13 těchto stanov,
 - 2.8.3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - 2.8.4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený člen společenství (coby vlastník dané jednotky) v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - 2.9. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (operativní správce), rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - 2.10. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán společenství. Shromáždění musí být statutárním orgánem svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu zasedání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti; neučiní-li to, svolají tito členové společenství shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.
 4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství. Písemná pozvánka musí být současně zveřejněna na obvyklém místě v domě nejméně 15 dní předě dnem konání zasedání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
 5. Zasedání shromáždění zahajuje a řídí statutární orgán společenství, konkrétně jeho předseda (v případě jeho nepřítomnosti pak místopředseda), neurčí-li shromáždění jinou osobu.
 6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají nadpoloviční většinu všech hlasů.
 7. Většiny potřebné k přijetí rozhodnutí shromáždění:
 - 7.1. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak.
 - 7.2. **Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů** společenství je zapotřebí k přijetí

- rozhodnutí o:
- 7.2.1. změně stanov,
 - 7.2.2. uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce (vždy však jen za podmínky, že dotčený člen společenství (coby vlastník dané jednotky) v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil),
 - 7.2.3. způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé jednotky,
 - 7.2.4. použití zisku z hospodaření společenství.
- 7.3. **Nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství** je zapotřebí k přijetí rozhodnutí o:
- 7.3.1. volbě členů volených orgánů (a případně i jejich náhradníků).
- 7.4. **Tříčtvrtinové většiny hlasů všech členů společenství** je zapotřebí k přijetí rozhodnutí o:
- 7.4.1. opravách či stavebních úpravách (spočívajících v rekonstrukci či modernizaci) společné části domu nebo pozemku (vyjma věcí uvedených v odst. 7.5 tohoto článku těchto stanov), jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, jakož i o jejich financování formou úvěru (předchozí souhlas k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a základních podmínek úvěru),
 - 7.4.2. změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (prohlášení vlastníka budovy podle původního zákona o vlastnictví bytů),
 - 7.4.3. o změně podílu na společných částech, o změně podlahové plochy jednotky, o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání člena společenství.
- 7.5. **Souhlasu všech členů společenství** je zapotřebí k přijetí usnesení o:
- 7.5.1. změně účelu užívání stavby a o změně stavby, s výjimkou rozhodování dle odst. 7.4.1. tohoto článku těchto stanov,
8. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá řídicí zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých rozhodnutí (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. Zápis podepisuje řídicí zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství. Plné moci musí být předány osobě řídicí zasedání shromáždění před jeho zahájením a jejich kopie tvoří přílohu zápisu.
9. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby členové společenství rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má člen společenství vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí 30 dní. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Statutární orgán společenství oznámí členům společenství 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 ten, kdo usnesení navrhl. Rozhodnutí se přijímá většinou tří čtvrtin hlasů všech členů společenství (pro určení váhy hlasu, hlasování v případě spoluvlastníků jednotky atd. se použijí pravidla týkající se hlasování na shromáždění), s výjimkou

záležitostí, k jejich schválení stanoví tyto stanovy potřebnou vyšší většinu (pak platí taková vyšší většina). Mění-li se však všem členům společenství 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 při tomto způsobu rozhodování souhlas všech členů společenství.

Čl. VI

Výbor společenství

1. Výbor společenství (dále také jen „výbor“) je statutárním orgánem společenství, za svou činnost odpovídá shromáždění. Hovoří-li se kdekoliv v těchto stanovách o statutárním orgánu společenství, má se tím na mysli výbor.
2. Výbor jedná za společenství ve všech věcech společenství jako právnické osoby; výboru náleží veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu společenství, případně které si k rozhodování nevyhradí samotné shromáždění.
3. Výbor je 3-členný.
4. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Odpovědnost za škodu člena statutárního orgánu je stanovena zákonem.
5. Výbor volí předsedu a místopředsedu z řad svých členů a z funkce je odvolává.
6. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, a organizuje běžnou činnost společenství. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí, a předseda jej svolává písemnou či e-mailovou pozvánkou.
7. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor a které zavazuje společenství, 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. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
8. Výbor zejména:
 - 8.1. řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství, s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo,
 - 8.2. zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - 8.3. rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění údržby a oprav domu a pozemku, jejich pojištění, jakož i zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - 8.4. odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a za plnění povinností společenství vůči správci daně a dalším orgánům veřejné správy, správci veřejného rejstříku, v němž je společenství zapsáno apod.,
 - 8.5. připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávy o všech záležitostech společenství, včetně účetní závěrky a písemných materiálů, které má shromáždění projednat,
 - 8.6. zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - 8.7. sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků

- na správu domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků (k uvedeným činnostem či některým z nich může zmocnit operativního správce),
- 8.8. vymáhá plnění povinností členů společenství,
 - 8.9. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám, jakož i řádné uplatňování a vymáhání pohledávek společenství,
 - 8.10. v souladu s těmito stanovami a usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek, zejména uzavírá smlouvy,
 - 8.11. 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 újmy / škody,
 - 8.12. plní veškeré další povinnosti společenství, není-li k jejich plnění určen jiný orgán společenství.
 - 8.13. V působnosti výboru je také rozhodování o:
 - 8.13.1. nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nepřesáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50.000 Kč a dále rozhodování o prodeji nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu částku 50.000 Kč,
 - 8.13.2. údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, celková částka na opravy a údržbu však nesmí překročit souhrnnou částku v součtu 100.000 Kč v kalendářním roce. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škody na společných částech nebo majetku členů společenství.O všech rozhodnutích podle odst. 8.13.1. a 8.13.2. tohoto článku těchto stanov je výbor povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.
 - 8.14. Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, a nelze-li tuto situaci vyřešit nástupem náhradníků na místo původních členů, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu, než budou noví členové zvoleni postupem určeným v těchto stanovách; jinak soud jmenuje společenství opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy všech členů výboru v rozporu se zájmy společenství a nemá-li společenství jiného člena výboru schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 zákona určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství.

Čl. VII. Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství.
2. Kontrolní komise je oprávněna 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 za svou činnost odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
3. Kontrolní komise je 3-členná.
4. Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním.
5. Kontrolní komise volí předsedu a místopředsedu z řad svých členů a z funkce je odvolává.

6. Kontrolní komise zejména:
 - 6.1. kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - 6.2. vyjadřuje se k účetní závěrce společenství určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - 6.3. podává shromáždění správu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - 6.4. může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - 6.5. je oprávněna účastnit se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

Čl. VIII

Členství ve společenství, zánik členství, seznam členů

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Členství vzniká:
 - 1.1. dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - 1.2. dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
2. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci.
3. Spoluvlastníci jednotky (i manželé) zmocní pro jednání vůči společenství společného zástupce. Spoluvlastníci jednotky (i manželé) mají právo být osobně přítomni na zasedání shromáždění, hlasují však (a další svá práva vykonávají) pouze prostřednictvím společného zástupce jako jeden vlastník jednotky – člen společenství, s vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
4. Členství ve společenství zaniká:
 - 4.1. převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - 4.2. úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 - 4.3. zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - 4.4. zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - 4.5. dalším způsobem, pokud to stanoví obecně závazné právní předpisy.
5. 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.
6. Na návrh společenství nebo dotčeného člena společenství může ve smyslu § 1184 zákona soud nařídit prodej jednotky toho člena společenství, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních členů společenství (vlastníků jednotek).
7. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace. Společenství vede seznam členů společenství.
 - 7.1. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno jméno a příjmení, datum narození, adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu, doručovací adresa, na které člen společenství jednotky přebírá poštu (v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu), eventuálně i e-mailová adresa, společný zástupce

- (v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů), a váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
- 7.2. Seznam členů společenství je přístupný členům společenství. 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.
- 7.3. Každý člen společenství, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství na své 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, 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. Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

Čl. IX.

Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Tato práva člen společenství uplatňuje způsobem stanoveným zákonem a těmito stanovami. Rozsah práv a povinností členů společenství je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí.
2. Člen společenství má právo zejména:
 - 2.1. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - 2.2. účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - 2.3. volit a být volen do orgánů společenství,
 - 2.4. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - 2.5. obdržet vyúčtování krátkodobých záloh na služby a vrácení jejich případných přeplatků,
 - 2.6. nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů a požadovat obecně závaznými předpisy stanovená potvrzení. Požádá-li člen společenství o sdělení informací o členech společenství, kteří jsou v prodlení s placením příspěvků na správu domu a pozemku, záloh na služby, doplatkem z vyúčtování nebo jiným dluhem vůči společenství, sdělí mu společenství informace o všech členech společenství, kteří ke dni podání žádosti byli s placením výše uvedených závazků v prodlení delším nežli jeden měsíc. Pro účely tohoto odstavce se informacemi rozumí jméno člena společenství, jeho doručovací adresa, výše dluhu, titul, z něž dluh vznikl a číslo jednotky, na níž dluh vázne. Žádost musí mít písemnou formu. Ve všech případech dle tohoto odstavce je člen společenství povinen uhradit společenství náklady, které společenství v souvislosti s výkonem práv člena společenství vzniknou, o konkrétní výši nákladů rozhodne statutární orgán společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak,
 - 2.7. požádat výbor, aby mu bylo zasíláno upozornění na zasedání shromáždění elektronicky nebo poštou,

- 2.8. domáhat se soudního přezkumu rozhodnutí společenství způsobem a v rozsahu stanoveném zákonem (viz zejména § 1209 zákona).
3. Člen společenství má povinnost zejména:
 - 3.1. dodržovat obecně závazné právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 - 3.2. hradit řádně a včas stanovené příspěvky na správu domu a pozemku (mezi něž spadá zejména příspěvek do tzv. „fondu oprav“),
 - 3.3. hradit řádně a včas zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh,
 - 3.4. hradit náklady, které společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin aj.),
 - 3.5. hradit veškeré účelně vynaložené náklady, vzniklé ve vztahu k němu společenství při vymáhání plnění jeho povinností člena společenství (např. náklady na poštovné a další administrativní náklady v případě upomínek k úhradě apod.), a dále veškeré příslušenství (zejména úroky z prodlení), k jejichž úhradě mu vznikne povinnost v důsledku prodlení s plněním jeho peněžitých povinností vůči společenství; shromáždění může v odůvodněných případech rozhodnout o prominutí příslušenství dluhu (či jeho části) člena společenství,
 - 3.6. řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení pravidly těchto stanov a rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství (v případě užívání společných technických zařízení pak i řídit se pokyny výrobce a/nebo správce takových zařízení), včetně povinnosti hlásit údaje o klíčích od společných částí, pokud tak shromáždění rozhodne, a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně nájemců,
 - 3.7. zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání jiných jednotek nebo společných částí jiným členům společenství, a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství;
 - 3.8. jakékoliv úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních členů společenství,
 - 3.9. předat společenství předem (vždy min. 30 dnů) před zahájením stavebních úprav jednotky ve svém vlastnictví projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části,
 - 3.10. provádět úpravy společných částí jen s předchozím souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství coby vlastníky jednotek v domě, a to vždy při dodržení všech obecně závazných (zejména stavebních) právních předpisů,
 - 3.11. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil on sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo jimž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený,
 - 3.12. umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - 3.13. umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí,
 - 3.14. oznámit bez zbytečného odkladu statutárním orgánu společenství datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy a počtu osob, které s ním sdílejí 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,

- 3.15. oznámit společenství v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby včetně počtu osob ve smyslu předchozího bodu,
- 3.16. oznámit společenství bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce či podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti.

Čl. X.

Pravidla pro správu a užívání společných částí

1. Pokud není v těchto stanovách (případně v prohlášení vlastníka jednotek, jímž byly vymezeny jednotky v domě) uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství.
2. Pro správu a užívání společných částí se stanoví zejména tato pravidla:
 - 2.1. O zásadách pro uzamykání společných částí (prostor), o podmínkách vydávání klíčů členům společenství, o evidenci klíčů a nákladech s tím spojených a o případném upřesnění rozsahu užívání společných prostor rozhoduje shromáždění.
 - 2.2. Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.
 - 2.3. Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou obvyklým místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem.
 - 2.4. Člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.
 - 2.5. Člen společenství není oprávněn ve společných částech umísťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části, určené k jeho výlučnému užívání či o společné části výslovně k tomu určené (např. kolárny / kočárkárny k uložení kol / kočárků apod.).
 - 2.6. Statutární orgán je oprávněn na základě rozhodnutí shromáždění vydávat v odůvodněných případech přiměřené pokyny pro realizaci pravidel o užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz všech technických zařízení v domě.

Čl. XI.

Hospodaření společenství, příspěvky na správu a zálohy na služby, způsob určení jejich výše

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Veškeré tyto finanční prostředky tvoří rozpočet společenství.
2. Společenství hospodaří v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným obecně závaznými právními předpisy.
3. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet.

- K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
4. Statutární orgán informuje členy společenství o pohybu a stavu finančních prostředků společenství, nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství.
 5. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství.
 6. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.
 7. Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství ve výši a v termínech schválených shromážděním (či stanovených výborem, resp. na základě jeho zmocnění operativním správcem, dle pravidel schválených shromážděním) na bankovní účet společenství, a to, není-li shromážděním rozhodnuto jinak, pravidelně ke shromážděním stanovenému konkrétnímu dni v každém kalendářním měsíci. Vyúčtování záloh na služby se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním.
 8. Vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku v poměru velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech. Část příspěvku na správu domu a pozemku určená jako příspěvek do „fonde oprav“ se stanovuje jako součin m^2 výměry jednotky a rozhodnutím shromáždění schválené výše příspěvku připadajícího na m^2 výměry.
 9. Shromáždění může rozhodnout o tom, že se některé náklady (např. náklady na odměnu členům volených orgánů společenství, na odměnu operativního správce apod.) rozvrhnou na každou jednotku stejně.
 10. Vyúčtování záloh za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, jímž je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení, v souladu se způsobem rozúčtování, stanoveným shromážděním. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do sedmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
 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.
 12. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a pozemku. Společenství vydá členu společenství na jeho písemnou žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku na jím vlastněné jednotce vážnou, případně že takové dluhy nejsou. Jak potvrzení převzetí žádosti, tak převzetí potvrzení o dluzích musí mít písemnou formu opatřenou vlastnoručními podpisy člena společenství a zástupce společenství. Člen společenství je povinen informovat nabyvatele jednotky o výši dluhů, které na jednotce vážnou a o výši dluhů, které na nabyvatele přejdou v důsledku převodu vlastnického práva.

Čl. XII.

Ustanovení závěrečná

1. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů společenství; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání.
2. Má-li člen společenství v domě, pro který společenství vzniklo, označenou poštovní

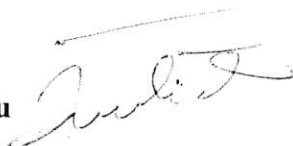
schránku, mohou být písemnosti namísto zaslání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky (včetně pozvánky na zasedání shromáždění); tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození. Toto ustanovení neplatí pouze pro členy, kteří písemně výboru sdělí, že v domě nebydlí a nechtějí vhazovat písemnosti do schránky a sdělí doručovací adresu. Požádá-li o to člen společenství písemně výbor, pak jsou mu jakákoliv oznámení (včetně pozvánky na schůzi shromáždění) zasílána pouze elektronickou poštou na emailovou adresu členem sdělenou.

3. Případná žádost o zaslání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu než je adresa jednotky, musí být členem společenství opatřena jeho podpisem.
4. Případná žádost o zaslání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem společenství opatřena jeho podpisem; nerozhodne-li společenství jinak, je člen společenství povinen uhradit v těchto případech společenství náklady na poštovné.
5. Ustanovení odst. 2. až 5. nevylučuje možnost společenství zasílat vybraný typ písemností členům společenství doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.
6. Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společenství.

Potvrzujeme, že výše uvedené stanovy jsou aktuálně platným zněním stanov Společenství vlastníků jednotek Trojdům 208, 209, 210, K Vodojemu 208 - 210, Praha 5 (dále jen „SVJ“), byly přijaty shromážděním SVJ dne 12.10.2016 a od té doby nebyly měněny.

V Praze dne 17.10.2017

Petr Žemlička, předseda výboru



Marek Vosátka, místopředseda výboru

