

Stanovy Společenství vlastníků jednotek Blatenská č.p. 2147-2148

Článek I. Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „*společenství*“) je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu č.p. 2147, 2148 a pozemků parc. č. st. 2117/132 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 274 m², parc. č. st. 2117/133 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 377 m², parc. č. 2117/439 – ostatní plocha, zeleň, o výměře 386 m² a parc. č. 2117/318 – ostatní plocha, o výměře 10 m², to vše v k.ú. Chodov, obec Praha, část obce Praha, podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

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

(3) Za dluhy společenství ručí každý člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

(4) Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.

(5) Společenství je oprávněno uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí a pokud k tomu udělí předchozí souhlas shromáždění.

(6) Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek, anebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti bydlení; v rámci tohoto členství se může společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu.

Článek II. Název a sídlo společenství

(1) Název společenství: Společenství vlastníků jednotek Blatenská č.p. 2147-2148

(2) Sídlo společenství: Praha 4 - Chodov, Blatenská 2148/8, PSČ 14800

(3) IČ: 29129320

(4) Společenství vlastníků je zapsáno ve veřejném rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 14164.

Článek III.

Členství ve společenství

(1) Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek v domě, pro který společenství vzniklo.

(2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.

(3) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, přičemž ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

(4) Spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.

(5) Spoluvlastníci jednotky písemně zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění, přičemž z jednání společného zástupce jsou oprávněni a povinni společně a nerozdílně. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

(6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

Článek IV.

Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace

(1) Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek - členů společenství, v němž se uvádí jméno a příjmení člena, datum narození, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu, den vzniku a zániku členství ve společenství, velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění a všechny změny evidovaných skutečností; má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu, než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování. Se souhlasem člena společenství se do seznamu členů též zapisují kontaktní údaje, jako jsou telefonní čísla, e-mailové adresy apod. Souhlas člena se zpracováním takových údajů se zakládá jako příloha seznamu členů společenství. Totéž platí pro spoluvlastníky jednotky a pro manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.

(2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se mimo údajů vymezených v odst. 1) tohoto článku také jméno a příjmení zmocněného společného zástupce, přičemž originál zmocnění společného zástupce se zakládá jako příloha seznamu členů společenství.

(3) Je-li členem společenství právnická osoba, pak se do seznamu členů společenství uvede mimo údajů vymezených v odst. 1) tohoto článku také název nebo obchodní firma této právnické osoby, sídlo a identifikační číslo (IČ) právnické osoby, telefonní čísla, e-mailové adresy a jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu fyzické osoby oprávněné zastupovat člena-právnickou osobu. Zmocnění zástupce člena-právnické osoby se zakládá jako příloha seznamu členů společenství.

(4) Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby.

(5) Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky - členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc.

(6) Každý, kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství a osobě určené společenstvím nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména nabývacím titulem a vyzněním o provedení vkladu vlastnického práva do veřejného seznamu – katastru nemovitostí nebo výpisem z katastru nemovitostí, ne starším než 30 dnů). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.

(7) Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství a osobě určené společenstvím každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce, a to vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, což stvrdí vlastnoručním podpisem. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění manželů oznamuje tyto údaje společný zástupce.

(8) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny jiné osobní údaje o vlastníku jednotky nebo nájemci. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za újmu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce statutárnímu orgánu, popř. osobě určené společenstvím, v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán vlastníkově jednotky rovněž písemně.

(9) Společenství zřizuje v každém vchodě informační desku. Zároveň se informační deska zpřístupní členům společenství prostřednictvím internetových stránek. Za obsah informační desky odpovídá statutární orgán společenství.

Článek V.

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

- (1) Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství.
- (2) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva:
- a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,
 - e) obracet se stížnostmi na kontrolní komisi,
 - f) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - g) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemky spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu, což stvrdí písemným prohlášením, a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory,
 - h) navrhnout soud, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení; právo lze uplatnit do třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
 - i) navrhnout soud, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
 - j) být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
 - k) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplateků,
 - l) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,
 - m) na požádání nahlédnout do zápisu ze zasedání shromáždění,
 - n) další práva uvedená v zákonech a v těchto stanovách.
- (3) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a s těmito stanovami,
 - b) řídit se právními předpisy, pravidly určenými těmito stanovami, domovním řádem, pravidly pro rekonstrukce bytových jednotek (opravy v bytech) a provozními řády pro užívání společných částí (společných technických zařízení) a především v případě těchto pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich

dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu, bytu nebo nebytového prostoru; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu a pravidel pro rekonstrukce bytových jednotek (opravy v bytech) a provozních řádů pro užívání společných částí (společných technických zařízení), pokud jsou usneseními shromáždění schváleny,

- c) udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- d) udržovat společné části domu přenechané vlastníkově jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- e) hradit včas a řádně stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit včas a řádně nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- f) hradit včas a řádně stanovené příspěvky na správu domu a pozemků a zálohy na ně ve stanovené výši,
- g) uhradit pokuty, sankce a příslušenství podle těchto stanov a stanovené právním předpisem v případě, kdy je vlastník prodlený s plněním svých závazků vůči společenství,
- h) uhradit další poplatky, jsou-li z rozhodnutí shromáždění vybírány a uhradit náklady na vymáhání členem porušovaných povinností souvisejících se členstvím ve společenství,
- i) umožnit po předchozím písemném vyzvání členem statutárního orgánu společenství přístup do bytu, nebytového prostoru nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu apod.) procházejících bytem, nebo se v něm nacházejících; nejde-li o havarijný stav, činí se vyzvání nejméně tři dny před dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu,
- j) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu nebo nebytového prostoru za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě, zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství, orgánem veřejné moci nebo soudem,
- k) předložit včas před zahájením stavebních prací statutárnímu orgánu společenství, popř. jiné osobě určené společenstvím, stavební dokumentaci, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována, ověřenou stavební dokumentaci, je-li právními předpisy vyžadována, harmonogram stavebních prací a označení osoby, která bude stavební práce provádět, včetně kontaktních údajů na tuto osobu, upravuje-li vlastník stavebně svůj byt nebo nebytový prostor, a umožnit přístup do bytu nebo nebytového prostoru, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím; do společných částí nemovité věci lze zasahovat pouze s předchozím písemným souhlasem společenství; kde to stanoví zákon, lze provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků,
- l) odstranit v přiměřené době, nejpozději však v přiměřené lhůtě stanovené ve výzvě učiněné společenstvím škůdci, na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo další uživatelé jednotek a příslušníci jejich domácnosti, kterým vlastník přenechal jednotku do užívání,
- m) neprodleně upozorňovat orgány společenství a jinou osobu určenou společenstvím, na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozuje a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškození a předcházet škodám,
- n) v případě dlouhodobější nepřítomnosti trvající déle než dva týdny sdělit statutárnímu orgánu a jiné osobě určené společenstvím, kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu,

- o) sledovat informační desku společenství,
- p) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti společenství.

(4) Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatním vlastníkům jednotek,

(5) Vlastník jednotky jako člen společenství má také další povinnosti uvedené v zákonech a v těchto stanovách.

(6) Statutární orgán společenství zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství, přičemž zajistí seznámení každého vlastníka jednotky - člena společenství s pravidly pro správu domu a pozemků, pro užívání společných částí, domovním řádem, pravidly pro rekonstrukce bytových jednotek (opravy v bytech), provozními řády pro užívání společných částí (společných technických zařízení), pravidly pro příspěvky na správu domu a pozemků a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek a s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

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

Článek VI.

Orgány společenství - společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor,
- c) kontrolní komise.

(2) Orgány uvedené v odst. 1 písm. b) a c) čl. VI. těchto stanov jsou volenými orgány společenství.

(3) Délka funkčního období členů volených orgánů společenství činí 5 let ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce tohoto nově zvoleného orgánu, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období.

(4) Členství ve voleném orgánu končí uplynutím funkčního období a v průběhu funkčního období končí také odstoupením z funkce, odvoláním z funkce podle těchto stanov, smrtí člena společenství – fyzické osoby nebo zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví.

(5) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým společenství a adresovaným tomu orgánu, jehož je členem. Funkce odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.

(6) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě.

(7) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů v počtu rovnajícím se nejvýše počtu členů voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období, a to na zbývající část funkčního období. Předpoklady způsobilosti pro zvolení náhradníkem se řídí ustanovením odstavce 8) tohoto článku.

(8) Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je zletilý, plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícího živnostenské podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolvenčního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámila na shromáždění.

(9) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené v odstavci 8) tohoto článku a vykonává zastupování v orgánu osobně.

(10) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec, manžel (manželka), partner nebo osvojenec (osvojitel) je členem voleného orgánu společenství.

(11) Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členství v jiném voleném orgánu společenství.

(12) Člen voleného orgánu – fyzická osoba vykonává funkci osobně, je však oprávněn písemně zmocnit pro jednotlivý případ (pro jednotlivou schůzi) jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(13) Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.

(14) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny. Schválenou výši odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodů, že člen orgánu svoji funkci nevykonával, např. tím, že se neúčastnil nebo jen v malé míře účastnil jednání voleného orgánu, anebo svoji funkci vykonával nedbale.

(15) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje zvolený zapisovatel, a podepisují jej vždy předsedající spolu se zvoleným zapisovatelem a ověřovatelem zápisu. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo je svolal, kdo mu předsedal, údaje o schváleném programu, zvoleném zapisovateli a ověřovateli zápisu, průběhu jednání, učiněných návrzích, plná znění přijatých usnesení,

rozhodnutí, pokynů a závěrů, údaje o usnášeníschopnosti shromáždění, výsledky všech hlasování a výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Zápis musí být vyhotovený nejpozději do 30 dnů od ukončení zasedání shromáždění. Statutární orgán společnosti zajistí, aby byl zápis ze shromáždění po svém vyhotovení bez zbytečného odkladu vyvěšený na informační desce společnosti, a to nejméně po dobu 10 dnů, přičemž na informační desce společnosti zpřístupněné prostřednictvím internetových stránek se zápis ze shromáždění vyvěsí trvale.

(16) Pro pořizování zápisu z jednání voleného orgánu společnosti se odst. 15) tohoto článku použije přiměřeně. V případě hlasování voleného orgánu obsahuje zápis též jmenovité výsledky hlasování a případné námitky a stanoviska odlišná od výsledku hlasování. Volený orgán společnosti je povinen umožnit nahlédnutí do svých zápisů všem členům společnosti.

Článek VII. Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společnosti je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, jako členové společnosti (dále jen „*vlastník jednotky*“ nebo „*vlastníci jednotek*“). Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.

(2) Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společnost, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění.

(3) Shromáždění je způsobilé se unášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.

(4) Statutární orgán je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je povinen statutární orgán svolat zasedání shromáždění z podnětu nejméně dvou vlastníků jednotek vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění.

(5) Pokud není podnětu vlastníků jednotek, podanému podle odst. 4) tohoto článku ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společnosti sami. Za tím účelem je povinen statutární orgán bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění.

(6) Svolavatel shromáždění nejméně 15 (slovy: *patnáct*) dnů přede dnem konání zasedání shromáždění uveřejní pozvánku na informační desce společnosti a současně ji vloží do všech označených poštovních schránek jednotek v domě; uvedl-li vlastník jednotky do seznamu členů doručovací adresu, zasílá se pozvánka na tuto doručovací adresu. Uveřejněním pozvánky na informační desce se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na informační desce uveřejněna až do okamžiku konání zasedání shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se, pokud možno, připojí

podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu jednání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit.

(7) Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit třetí osobou na základě plné moci udělené této osobě. Plná moc musí mít písemnou formu, musí z ní být patrné, kdo je zastoupen, v jakém rozsahu je zastupován a identifikace zmocněnce. Zmocněnec musí být zletilý a plně svéprávný. Zmocněnec se prokáže platným dokladem totožnosti. Plná moc se založí jako příloha prezenční listiny.

(8) Zástupce člena společenství – právnické osoby musí předložit plnou moc v písemné formě nebo jinou listinu prokazatelně opravňující jej k zastupování člena - právnické osoby (zejm. prokazující členství ve statutárním orgánu právnické osoby, prokuru apod.) a prokázat se platným dokladem totožnosti. Toto zmocnění se zakládá jako příloha prezenční listiny.

(9) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

- a) schválení nebo změně stanov,
- b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemkům na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volbě a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky,
- e) vypořádání výsledků hospodaření a zprávě o hospodaření společenství a správě domu,
- f) schvalování rozpočtu společenství,
- g) celkové výši příspěvků na správu domu a pozemků na základě rozpočtu pro příští období,
- h) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemků,
- i) druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami, popř. o výši dalších poplatků vybíraných společenstvím,
- j) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- k) změně účelu užívání domu nebo bytu,
- l) změně podlahové plochy bytu,
- m) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
- n) změně podílu na společných částech,
- o) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
- p) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady v jednotlivém případě částku ve výši 1.000,- Kč bez daně z přidané hodnoty v průměru na jednu jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,
- q) schválení domovního řádu, pravidel pro rekonstrukce bytových jednotek (opravy v bytech) a provozní řády pro užívání společných částí (společných technických zařízení) v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu.

(10) Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu:

- a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
- b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku ve výši 50.000,- Kč,
- c) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,

d) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

e) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti; usnesením shromáždění mohou být stanoveny požadavky na povinné náležitosti této smlouvy, jejichž zahrnutí do smlouvy je podmínkou pro schválení smlouvy nebo její změny shromážděním.

(11) Shromáždění rozhoduje také v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(12) Zasedání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru, pověřený člen výboru nebo jiná výborem pověřená osoba. Je-li svolána schůze shromáždění podle odst. 5) čl. VII těchto stanov, řídí zasedání člen určený svolavatelem shromáždění. Není-li přítomen člen určený svolavatelem, řídí zasedání nejstarší přítomná fyzická osoba z těchto svolavatelů, bez ohledu na to, zda jde o člena - fyzickou osobu nebo zástupce člena - právnické osoby. Odmítne-li zasedání řídit, předsedajícím se stává druhý nejstarší přítomný z těchto svolavatelů, a tak dále.

(13) Není-li zasedání shromáždění svolané dle ust. čl. VII. odst. 4 věta první těchto stanov usnášeníschopné v dobu, na kterou byla svoláno, vyčká se dalších 30 minut. Není-li zasedání usnášeníschopné ani po 30 minutách od doby, na kterou bylo svoláno, ukončí je svolavatel a do 60 dnů svolá shromáždění k opětovnému zasedání tak, aby návrh pořadu jednání obsahoval všechny body, které byly součástí návrhu pořadu jednání neúspěšně svolaného zasedání shromáždění, pokud statutární orgán nezvolil postup rozhodování mimo zasedání shromáždění dle čl. IX. těchto stanov.

(14) Na počátku každého zasedání shromáždění, jakmile je usnášeníschopné, se provede volba zapisovatele a ověřovatele, po té se přistoupí k projednání a schválení návrhu pořadu jednání.

Článek VIII.

Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění

(1) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek - členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o schválení nebo změně stanov.

(2) K volbě a odvolání členů volených orgánů společenství je zapotřebí souhlasu většiny hlasů všech vlastníků jednotek – členů společenství.

(3) Tříčtvrtinové většiny hlasů všech vlastníků jednotek - členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:

- a) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle článku VII. odst. 10) písm. d),
- b) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru.

(4) Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek určených v prohlášení nebo v pravidlech pro příspěvky na správu domu a pozemků (např. velikosti podílu všech vlastníků jednotek na společných částech nebo poměru výše příspěvků na správu domu a pozemků všech vlastníků jednotek z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech), vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek učiněný v písemné formě.

(5) Má-li se rozhodnutí v záležitostech podle odstavce 4) tohoto článku dotknout práv a povinností jen některých vlastníků jednotek, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů.

Článek IX. Rozhodování mimo zasedání shromáždění

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které nebylo usnášeníschopné, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou.

(2) Statutární orgán může rozhodnout, aby namísto na zasedání shromáždění bylo rozhodováno v písemné formě mimo zasedání také ve všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění vyjma volby a odvolání členů volených orgánů společenství.

(3) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat:

- a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,
- b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkově jednotky,
- c) stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí patnáct dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníkům jednotek odeslán. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno a lhůta pro vyjádření v tomto případě činí třicet dnů.

(4) Pro rozhodnutí mimo zasedání se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech hlasů vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.

(5) Souhlasu tří čtvrtin hlasů všech vlastníků jednotek - členů společenství je zapotřebí k rozhodnutí mimo zasedání o:

- a) schválení nebo změně stanov,
- b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle článku VII. odst. 10) písm. d),
- c) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru.

(6) Pokud by se však měnila velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemků, jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se pro rozhodnutí mimo zasedání souhlas všech vlastníků v domě.

(7) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované statutárnímu orgánu společenství, s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí; v případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření vlastníka jednotky k návrhu usnesení učiněno ve formě notářského zápisu, jinak se k němu nepřihlíží. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.

(8) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

Článek X.

Výbor

(1) Výbor společenství (dále jen „výbor“) je kolektivním statutárním a výkonným orgánem společenství, za svoji činnost odpovídá shromáždění.

(2) Výbor má tři členy. Každý člen výboru má jeden hlas.

(3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor volí ze svého středu předsedu, který svolává a řídí jeho jednání; dále volí ze svého středu místopředsedu výboru, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.

(4) Výbor zastupuje společenství a navenek za společenství jedná svým předsedou. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda výboru a v době nepřítomnosti předsedy i místopředsedy zastupuje předsedu člen výboru. Písemné právní jednání, které činí výbor za společenství, podepisuje předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda, spolu s dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, považuje se podpis místopředsedy za podpis dalšího člena výboru.

(5) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které stanovy svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování.

(6) Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu, anebo jeho odchylný názor s odůvodněním.

(7) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda.

(8) Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (per rollam) je možné pouze v případě, že s tím souhlasí všichni členové výboru. V tomto souhlasu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo zasedání výboru.

(9) Výbor společenství zejména:

- a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění,
- b) informuje shromáždění o všech závažných skutečnostech dotýkajících se činnosti společenství,
- c) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku,
- d) předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství a o správě domu, které obsahují zejména údaje o stavu finančních prostředků na účtech (fondech) společenství, údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích, včetně údajů o

použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemků, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství,

e) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků do 30 dnů po jeho ukončení a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem způsobem určeným v usnesení shromáždění; právo vlastníka jednotky - člena společenství obdržet na výzvu zápis ze shromáždění není dotčeno v případě, že se podle usnesení shromáždění seznamují vlastníci jednotek-členové společenství se zápisem jiným způsobem než předáním zápisu,

f) oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemků a výši záloh na služby,

g) uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství,

h) odpovídá za spolehlivé vedení záznamů o stavu majetku společenství a za vedení účetnictví, odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat,

i) vede seznam členů a zajišťuje postup podle článku IV. těchto stanov,

j) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,

l) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k veřejnému rejstříku společenství vlastníků jednotek a jiné povinnosti vyplývající z právních předpisů,

m) uzavírá, mění nebo vypovídá smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemků,

n) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,

o) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma případů kdy jde o výlučnou působnost shromáždění,

p) předkládá shromáždění k projednání a schválení dlouhodobý plán oprav,

q) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění; v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti shromáždění, svolá následně shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie,

r) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek, kteří nesou náklady na vymáhání,

s) dbá na dodržování pravidel pro užívání společných částí domu a pozemků, domovního řádu, pravidel pro rekonstrukce bytových jednotek (opravy v bytech), provozních řádů pro užívání společných částí (společných technických zařízení) a pořádku v domě,

t) přijímá v souladu s právním řádem České republiky, těmito stanovami a usneseními shromáždění opatření k zajištění pořádku v domě a k realizaci usnesení shromáždění.

(10) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

Článek XI. Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství a je oprávněna:

a) kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti a podání vlastníků jednotek na činnost společenství nebo jeho ostatních orgánů,

b) nahlížet svým pověřeným členem do všech písemností, dokladů, dokumentů, účetnictví, účetních dokladů, pokladních dokladů společenství, do technické a stavební dokumentace domu a pozemků, do všech podkladů pro jednání orgánů společenství, do všech smluv uzavřených společenstvím nebo jménem společenství, do všech usnesení, rozhodnutí a opatření přijatých orgány společenství a do zápisů orgánů společenství a vyžadovat od statutárního orgánu potřebné informace, vysvětlení a písemné podklady pro svoji kontrolní činnost.

(2) Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění vlastníků, kterému podává zprávu o své činnosti a výsledcích provedených kontrol; je nezávislá na ostatních orgánech společenství. Svoji činnost vykonává v souladu se stanovami a právními předpisy; zjistí-li nedostatky, upozorní na ně statutární orgán a nejsou-li nedostatky odstraněny, upozorní na ně ve své zprávě shromáždění.

(3) Kontrolní komise je volena a odvolávána shromážděním, má tři členy a ze svého středu volí předsedu, který svolává a řídí jednání této komise; může volit také místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.

(4) Kontrolní komise ve své působnosti zejména:

- a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se stanovami a jinými právními předpisy,
- b) podává zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti shromáždění,
- c) je oprávněna účastnit se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru; za tím účelem je oprávněna požádat výbor o zasílání pozvánek na schůze výboru spolu s podklady zasílanými členům výboru,
- d) navrhuje odstranění zjištěných nedostatků a navrhuje opatření, včetně termínů k jejich odstranění,
- e) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru předkládané na shromáždění.

(5) Ustanovení článku X. odst. 6) až 8) se pro kontrolní komisi použije obdobně.

Článek XII.

Pravidla pro správu domu a pozemků a pro užívání společných částí

A – Pravidla pro správu domu a pozemků

(1) Správa domu a pozemků zahrnuje vše, co nenáleží vlastníků jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemky jako funkční celek, zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužící všem vlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků.

(2) Správou domu se podle odstavce 1) tohoto článku rozumí zejména:

- a) zajišťování provozu domu a pozemků,
- b) řádná a včasná údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, jako např. rekonstrukce a modernizace a technické zhodnocení společných částí domu a pozemků včetně odstraňování havarijních stavů,

- c) zajištění revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, vzduchotechniky, plynu, výtahů, společného telekomunikačního zařízení, hromosvodů a dalších technických zařízení podle vybavení domu a pojištění domu,
- d) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na správu domu a pozemků a zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na tyto náklady,
- e) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemků, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství při správě domu a pozemků z jiných právních předpisů,
- f) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,
- g) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- h) vedení seznamu členů společenství,
- i) další činnosti uvedené v právních předpisech upravujících bytové spoluvlastnictví, které přicházejí v činnosti společenství v úvahu.

(3) Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemků a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těmito stanovami.

(4) Při uplatňování oprávnění společenství a povinnosti vlastníků jednotek umožnit vstup do bytu z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání bytu, a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do bytu.

(5) Společenství může uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemků.

B – Pravidla pro užívání společných částí

(1) Vlastník jednotky je oprávněn

- a) užívat společné části domu a pozemků spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov,
- b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a bezpečnostní, protipožární, hygienické, zdravotní a ekologické předpisy (normy) a bezpečnost,
- c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně případného domovního řádu, pravidel pro rekonstrukce bytových jednotek (opravy v bytech) a provozních řádů pro užívání společných částí (společných technických zařízení).

(2) Vlastník jednotky není oprávněn umisťovat ve společných částech jakékoliv předměty nebo materiály (zejména na společných chodbách a na společných schodištích). Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.

(3) Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě nebo nebytovém prostoru vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění. Společenství je po předchozí výzvě oprávněno zajistit úklid tohoto znečištění a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.

(4) Vlastník jednotky a osoby s ním v bytě pobývající se dále řídí ustanoveními domovního řádu, pravidel pro rekonstrukce bytových jednotek (opravy v bytech) a provozních řádů pro užívání společných částí (společných technických zařízení), pokud jsou společenstvím vydány usneseními shromáždění, které určují další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí, zavírání vstupu do domu apod.

(5) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo ti, jimž vlastník jednotku přenechal k užívání, je povinen odstranit na své náklady. Společenství je po předchozí výzvě oprávněno zajistit odstranění takových závad a poškození na společných částech a prostorách domu způsobených vlastníkem jednotky nebo těmi, kteří s vlastníkem jednotku užívají, nebo těmi, jimž vlastník jednotku přenechal k užívání a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.

(6) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkově jednotky.

Článek XIII.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení její výše placené jednotlivými vlastníky

A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

(1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.

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

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

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

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

(6) Rozpočet nákladů pod odstavci 3) a 4) se stanoví na roční období.

(7) Rozpočet nákladů uvedených pod odstavcem 5) se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok.

(8) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

B. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemků

(1) Vlastníci jednotek-členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemků podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků.

(2) Příspěvek na správu domu a pozemků platí vlastníci jednotek-členové společenství formou záloh na účet společenství do posledního dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu.

(3) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

(4) Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku k výlučnému užívání, stanoví se se souhlasem všech vlastníků výše příspěvku se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na svůj náklad.

(5) Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemků se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.

(6) Podle zásad uvedených pod odstavci 1) až 3) písm. B tohoto článku se z předpokládaných nákladů stanovených postupem podle jednotlivých bodů písm. A tohoto článku stanoví podíl na předpokládaných ročních nákladech a měsíční podíl na každého vlastníka jednotky-člena společenství.

(7) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemků ke dni účinnosti převodu vypořádat.

(8) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství, jaké dluhy související se správou domu a pozemků přejdou na nabyvatele, nebo případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce jednotky.

C. Rozúčtování nákladů na služby

(1) Službami jsou zejména:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
- b) dodávka tepla a teplé vody,
- c) odvoz komunálního odpadu,
- d) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,
- e) osvětlení společných prostor v domě,
- f) úklid společných prostor v domě,
- g) provoz výtahu,
- h) další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek.

(2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.

(3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby; přímo na účet společenství domu do posledního dne v měsíci spolu s příspěvky (zálohami) na správu domu a pozemků. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí statutární orgán jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby v míře odpovídající změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě a dále z důvodu zvýšení nákladů na jednotlivé služby. Vlastník dbá o to, aby si bez zbytečného odkladu zvýšil zálohy na jednotlivé služby na úroveň odpovídající výši nákladů na jednotlivé služby tohoto vlastníka.

(4) Náklady na služby se rozúčtují následovně:

- a) náklady uvedené v odst. 1 písm. a) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech jednotkách, rozhoduje o rozúčtování těchto nákladů shromáždění,
- b) náklady uvedené v odst. 1 písm. b) se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele,
- c) náklady uvedené v odst. 1 písm. c) až písm. h) se rozúčtují způsobem stanoveným podle usnesení shromáždění, pokud to právní předpis umožňuje, jinak způsobem stanoveným právním předpisem.

(5) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:

- a) vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období,
- b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období.

(6) Vlastník jednotky (společný zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování, viz článek IV. odst. 7) těchto stanov.

(7) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.

(8) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.

(9) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.

(10) Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku pořízení výpisů z podkladů pro stanovení výše nákladů na služby.

(11) O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek; nedojde-li k rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle právního předpisu upravujícího otázky související s poskytováním plnění (tzv. služeb) spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty.

D. Majetek a hospodaření společenství

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemků, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

(2) Věci práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení právních předpisů o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách.

(3) Vlastníci jednotek v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech ručí za dluhy společenství.

(4) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením nebo s užíváním nebytových prostor, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen vlastník zaplatit sankci ve výši stanovené právním předpisem.

(5) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemků, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem.

Článek XIV.

Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví

(1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.

(2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemků a pro příspěvky na ni.

(3) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech.

(4) Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu, jakou měl vlastník jednotky na společných částech.

(5) Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí.

(6) Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného břemene v písemné formě.

Článek XV. Zánik společenství

Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

Článek XVI. Závěrečná ustanovení

(1) Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví statutární orgán společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí. To platí i v případě, jsou-li náležitosti prohlášení uvedeny ve smlouvě o výstavbě.

(2) Nevyplyvá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi.

(3) Stanovy společenství přijaté shromážděním vlastníků dne 5. 11. 2012 se v celém rozsahu zrušují.

(4) Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.

(5) Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne 14. 12. 2015 a nabývají účinnosti téhož dne.