STANOVY
„SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ KARLÍN Č.P. 53, PRAHA 8“

ČÁST PRVNÍ
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

ČLÁNEK 1
Základní ustanovení

1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění platném do 31.12.2013.

2) Členy společenství jsou vlastníci jednotek - bytů a nebytových prostorů (dále jen "jednotka") umístěných v domě čp. 53, bytový dům (dále jen „dům“), v Praze 8, Karlín, Křižíkova ul., stojícím na pozemku parc. č. 411/5, zastavěná plocha a nádvoří, která tvoří součást tohoto pozemku, společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně a těchto stanovách (dále jen "člen společenství").

3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemků parc. č. 411/5, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 411/1, zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, parc. č. 411/2, zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, parc. č. 409/6, ostatní plocha, jiná plocha, a parc. č. 411/6, ostatní plocha, jiná plocha, to vše v okrese Hlavní město Praha, obec Praha, část obce a katastrální území Karlín (dále jen „pozemky“), a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a v těchto stanovách.

4) Správa se domu bude prováděna ve vztahu ke společnými částem domu, kterými v souladu s prohlášením vlastníka jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, balkóny a terasy a to i za předpokladu, že jsou přístupné pouze z jednotek, jejich majitelé mají zřízeno právo jejich výlučného užívání, vchody, schodiště, chodby, výtahy a výtahové šachty, úklidové komory, sklady v 1. PP, prostor pro úklid popelnic v 1. NP, kotelna, komíny, instalační šachty, stavební část trafostanice v 1. PP, rozvody tepla, teplé a studené vody až po hlavní uzávěry pro jednotku, kanalizace (vodorovná a stoupací vedení), plynu, elektřiny až po hlavní jistič pro jednotku, bleskosvod, rozvody odsávání a strojovny vzduchotechniky, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu, zejména nádvoří, zastavěný pozemek i okolní plocha domu ve spoluvlastnictví společenství, travnatá plocha a tzv. předzahrádky, a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

ČLÁNEK 2
Název a sídlo společenství

Název společenství: **Společenství vlastníků KARLÍN č.p. 53, Praha 8**
Sídlo společenství: Křižíkova 53/52, 186 00 Praha 8 – Karlín

ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

ČLÁNEK 3
Technicko-administrativní správa domu a další činnosti

1) Technicko-administrativní správou domu se rozumí zejména zajišťování:

   a) provozu domu a pozemků, včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu sloužily k jejich řádnému užívání a umožňovaly řádné užívání jednotek v domě,
   b) údržby a oprav společných částí domu,

c) protipožárního zabezpečení domu a jeho revizí a oprav, včetně hromosvodů,
d) revizí a oprav společných částí sítí technického vybavení, zejména rozvodů elektrické energie, plynu, studené vody, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů a odvodu odpadních vod, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě, vzduchotechniky, slaboproudé elektrotechniky, a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
e) revizí a oprav domovní kotelny v rozsahu a způsobem, které budou odpovídat skutečnému vybavení domu,
f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
g) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
h) dalších činností, které vyplývají pro společenství ze zvláštních právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

2) Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, včetně změn vnitřního uspořádání domu s dopadem na velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, změny účelu užívání stavby a změny stavby, zajišťuje společenství se souhlasem shromáždění a dotčených vlastníků jednotek.

ČLÁNEK 4
Sjednávání smluv souvisejících se správou domu

1) Společenství sjednává smlouvy zejména o:

a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí domu, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství (vlastníci jednotek) zajišťují u dodavatele přímo,
b) pojištění domu,
c) správě společných částí domu a vedení účetnictví společenství,
d) nájmu společných částí domu,
e) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství nebo ve vlastnictví společenství,
f) řízení správy domu na základě příkazu uděleného podle příslušné příkazní smlouvy smluvnímu partnerovi, tento příkaz vyžaduje písemnou formu a jeho následné zveřejnění obdobně jako zápis ze schůze shromáždění.

2) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odst. 1 tohoto článku stanov, uplatňování a vymáhání nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

ČLÁNEK 5
Zajišťování služeb, spojených s užíváním jednotek a společných částí domu a pozemků, správa domu a pozemků

1) Služby zajišťované prostřednictvím společenství, spojené s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby") a pozemků jsou zejména:

a) dodávky studené vody, plynu, tepla a teplé užitkové vody, elektřiny a odvod odpadní vody,
b) úklid společných prostorů, souvisejících pozemků a odvoz domovního odpadu,
c) údržba pozemků souvisejících s domem spravovaným společenstvím,
d) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím.

2) Do evidence a účtování služeb patří:

a) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství (vlastníky jednotek), není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
b) vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství (vlastníky jednotek),
c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami, včetně vyúčtování.

3) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických

zařízení (i pokud slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství) včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

4) Správou vykonávanou společenstvím ve vzahu k vlastníkům jednotek se rozumí zejména:

a) Vedení seznamu členů společenství (vlastníků jednotek).
b) Oznámení vlastníkům jednotek výši a splatnost záloh na příspěvek na náklady spojené se správou domu a pozemku a záloh na služby.
c) Vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství (vlastníků jednotek) na náklady spojené se správou domu a pozemků formou záloh, popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v článku 3, odst. 2.
d) Vedení evidence plateb členů společenství (vlastníků jednotek), které jsou vybírány.
e) Vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemkům a k činnosti společenství, sestavení ročního plánu nákladů.
f) Roční vyúčtování záloh na služby a záloh na opravy a správu domu v členění po jednotlivých jednotkách.
g) Zřízení účtů (zejm. běžných a spořících) společenství u bank a nakládání s uloženými finančními prostředky.
h) Vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy, v takovém typu účetní soustavy, o jakém rozhodlo shromáždění vlastníků jednotek.
i) Včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství (vlastníkům jednotek) k tomu příslušným orgánem společenství, včetně zajištění jejich vymožení soudní cestou.
j) Řádné hospodaření s finančními prostředky vlastníků jednotek (členů společenství) v majetku (poskytnutých) společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, a dále na úhradu služeb poskytovaných vlastníkům jejich dodavateli prostřednictvím společenství, přičemž finanční prostředky zálohově poskytnuté vlastníky jsou závazkem společenství vůči vlastníkům, případně se společným majetkem.
k) Plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů (např. při zpracování osobních údajů členů společenství/vlastníků jednotek).

ČLÁNEK 6
Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1) V souladu s prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám v rozsahu určení osoby smluvně pověřené k zajišťování některých činností správy domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o určení správce, coby osoby smluvně pověřené k zajišťování některých činností správy domu, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností prostřednictvím správce, a to na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

2) Smlouva se správcem obsahuje zejména tato ujednání:

a) vymezení činností, které bude správce vykonávat, jež činí minimálně tyto činnosti:
   i) v ekonomické oblasti: zpracování účetnictví, vyúčtování záloh na poskytované služby, zpracování daňových přiznání, evidence přijatých plateb a vydaných plateb, kontrola úhrady pohledávek společenství, evidence případného prodlení,
   ii) v provozní oblasti: zajišťování dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, zajišťování údržby, oprav a rekonstrukcí společných částí domu, zpracování návrhu plánu potřebných oprav většího rozsahu, zajistění revizí technických zařízení, kontrola stavu domu a jeho technologických částí,
   iii) v organizační oblasti: vedení evidence vlastníků jednotek a jejich kontaktních údajů,

b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,

c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,

d) povinnost správce předložit jednou ročně, případně mimořádně na vyžádání do 14ti dnů, shromáždění, a v případě žádosti výboru, tak výboru, zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu

finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech, zpracování roční účetní závěrky o stavu finančních prostředků na jednotlivých účtech společenství (výkaz zisků a ztrát, rozvahu, výpis hlavní knihy analytické evidence, výpis účetního deníku, výpis pokladní knihy) nejpozději do 20.3. následujícího roku,
e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
f) o výpovědní době při výpovědi bez udání důvodu učiněné ze strany společenství v délce trvání maximálně 3 měsíce a při výpovědi bez udání důvodu učiněné ze strany správce v délce trvání minimálně 6 měsíců,
g) o odměně správce kalkulované jako fixní platbu za jeho činnosti určené podle počtu jednotek v domě.
h) další náležitosti stanovené shromážděním.

3) Jednotlivé činnosti správce mohou být pro společenství vykonávány více osobami. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ
ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

ČLÁNEK 7
Společná ustanovení

1) Orgány společenství jsou:

   a) Shromáždění členů společenství (dále též jen „shromáždění“), které tvoří všichni vlastníci jednotek,
   b) výbor společenství (dále jen „výbor“), který je dle ust. čl. 11 níže kolektivním statutárním orgánem společenství,
   c) shromáždění může rozhodnutím o změně stanov zřídit další orgány společenství, zejména kontrolní orgán; nelze jim ale založit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu.

2) Výbor a další orgány společenství jsou voleným orgánem společenství. Člen voleného orgánu společenství příp. zmocněný zástupce člena voleného orgánu právnické osoby je způsobilý výkonu funkce ve voleném orgánu jen pokud je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

3) Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství, kterým je fyzická osoba případně zmocněný zástupce člena voleného orgánu společenství, kterým je právnická osoba, se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.

5) Funkční období členů volených orgánů společenství je pět let a počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, nebo odvoláním z funkce.

6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně. Členům voleného orgánu přísluší odměna za výkon funkce a dále náhrada doložených nákladů vzniklých při jejím výkonu; výši odměny schvaluje shromáždění.

7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím jeho funkčního období z funkce odvolán shromážděním. Výkon funkce člena voleného orgánu společenství končí před uplynutím funkčního období dnem doručení oznámení o odvolání nebo dnem oznámení odvolání na shromáždění společenství.

8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem, pokud jde o orgán vícečlenný. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Člen voleného orgánu společenství je však povinen ve výkonu funkce pokračovat v případě, když jeho odstoupením počet členů orgánu, jehož je členem, poklesl pod minimálně stanovený počet; nejdéle však 60 dnů.

9) Je-li statutární orgán pouze jednočlenný, musí osoba, která tuto funkci vykonává se svým odstoupení z funkce spojit svolání shromáždění, když oznámení o jeho odstoupení musí být jedním z bodů programu shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění. Jediný člen dalšího orgánu společenství musí své odstoupení z funkce písemně oznámit statutárnímu orgánu společenství.

10) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2, 3 a 4 obdobně.

11) Jednání orgánů společenství není přístupné veřejnosti. Jednání shromáždění se může účastnit na žádost statutárního orgánu zástupce správce, případně i jiné osoby, ty avšak jen se souhlasem shromáždění. Jednání voleného orgánu se může po předchozím oznámení určeném takto volenému orgánu a pokud s tím bude tento orgán souhlasit, účastnit kterýkoli vlastník jednotky. Volené orgány mohou vést jednání i společně.

12) V případě, že dojde k uplynutí funkčního období člena voleného orgánu společenství před tím, než je svolána schůze shromáždění k volbě nového člena a nedojde k jeho doplnění náhradníkem, vykonává člen voleného orgánu svůj mandát až do okamžiku platné volby nového člena, který by jej měl nahradit, pokud s tím takový člen souhlasí, tím není dotčeno právo člena voleného orgánu ze své funkce odstoupit.

13) Je-li volený orgán vícečlený a pokud došlo k zániku funkce některého ze členů tohoto orgánu, aniž by na jeho místo mohl být povolán zvolený náhradník, mohou zbývající členové voleného orgánu kooptovat (povolat) náhradního člena tohoto voleného orgánu. Jeho funkční odbobí je omezeno termínem nejbližší schůze shromáždění, nejdéle však na dobu 18 měsíců. Pokud by na této schůzi shromáždění nebyl namísto kooptovaného člena zvolen člen řádný, prodlužuje se funkce kooptovaného člena voleného orgánu do termínu dalších schůze shormáždění, maximální délka funkčního období stanovená na dobu 18 měsíců počíná v takovém případě běžet znovu. Tím není dotčeno právo kooptovaného člena ze své funkce odstoupit ani právo řádných členů voleného ogánu kooptovat jiného náhradního člena.

ČLÁNEK 8
Shromáždění

1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství (vlastníci jednotek).

2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru a též členy dalších volených orgánů společenství, rozhodne-li o jejich zřízení. Při volbě členů voleného orgánu se postupně hlasuje o jednotlivých kandidátech a to v pořádání, v jakém oznámili svoji kandidaturu.

ČLÁNEK 9
Pravomoci shromáždění

Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

1) <u>technicko-administrativních záležitostech, jmenovitě o</u>:

   a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
   b) schválení nebo změně stanov společenství,
   c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,

d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
e) rozhodování
    1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    2. o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
    3. o změně podlahové plochy jednotky,
    4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    5. o změně podílu na společných částech domu,
    6. o změně v určení společné části domu sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
    7. o opravě nebo stavební úpravě společné části domu, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
f) udělování předchozího souhlasu
    1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
    3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,

2) <u>hospodaření společenství, jmenovitě o:</u>

a) schvalování předpokládaných nákladů a výdajů na následující kalendářní rok dle návrhu předloženého statutárním orgánem,
b) schvalování právních jednání (smluv a závazků) nad rámec běžné správy domu, která není v pravomoci statutárního orgánu (zejména uzavírání nových smluv, vypovídání či změna stávajících smluv, schvalování úvěrů apod.)
c) určení finančního či jiného limitu, do kterého může statutární orgán samostatně jednat za společenství (viz ust. čl. 9, odst. 2) písm. c) těchto stanov)
d) stanovení výše odměny členů volených orgánů a náhrady paušálních výdajů na činnost volených orgánů,
e) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků; pokud je správa domu a pozemků a činnosti s ní související vykonávány správcem, předkládá zprávu správce v rozsahu a způsobem, které jsou uvedeny ve smlouvě,
f) nabývání nemovitých věcí, jednotek, tj. bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, není-li oprávněn k dispozici s nimi statutární orgán nebo jde-li o dispozici nad rámec pravomoci statutárního orgánu
g) shromáždění může pověřit k výkonu některých svých činností z působnosti hospodaření společenství správce,

3) <u>platbách vlastníků a jejich vyúčtování, jmenovitě o:</u>

a) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemků, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. 3, odst. 2
b) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,

4) <u>ostatních záležitostech:</u>

a) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon, anebo si je usnesením shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

ČLÁNEK 10
Jednání shromáždění

1) Shromáždění se schází nejméně jedenkrát za rok. Svolává je statutární orgán. Není-li zvolen statutární orgán, a nebo pokud došlo k zániku mandátů jeho členů, svolává shromáždění i další orgán společenství, není-li takový orgán lze postupovat obdobně dle ust. odst. 2) věta druhá tohoto článku stanov. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

2) Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.

3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, kterou vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství a doručí členovi společenství dle článku 20 těchto stanov.

4) Návrhy jednotlivých bodů programu jednání shromáždění mohou podávat všichni členové společenství. Takový návrh musí být učiněn písemně, musí z něj být zřejmé, k čemu směřuje, musí být určitý a musí být doručen statutárnímu orgánu. Návrhy, které tyto podmínky nesplňují, statutární orgán odmítne a informuje o tom navrhovatele, návrhy doručené až po rozeslání pozvánek ke konání schůze shromáždění mohou být zařazeny až na program jednání příští schůze shromáždění. Statutární orgán je povinen řádný návrh kteréhokoli člena společenství zařadit na nejbližší program jednání příští schůze shromáždění. Shromáždění může hlasovat i o návrhu, který nebyl uveden v pozvánce; takového shromáždění se musí účastnit dvě třetiny vlastníků jednotek (členové společenství) a zároveň musí většina přítomných souhlasit se zařazením takového návrhu do programu shromáždění.

5) Písemná pozvánka musí být doručena členovi společenství a vyvěšena nejméně 14 dní přede dnem konání schůze shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. K pozvánce se připojí v případě potřeby i podkladové písemnosti k bodům jednání, ve kterých bude shromáždění rozhodovat, případně k dalším bodům. V případě rozsáhlých podkladů k jednomu bodu jednání se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství (vlastníci jednotek) seznámit s podklady, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

6) V kratším termínu než 14 dnů je možné svolat shromáždění jen se souhlasem všech vlastníků.

7) Jednání shromáždění řídí statutární orgán anebo zástupce svolavatelů.

8) Jednání schůze shromáždění není přístupné veřejnosti. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství (vlastníci jednotek), kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.

9) Během jednání shromáždění je oprávněn každý člen společenství vyjadřovat se k projednávaným záležitostem uvedeným v programu shromáždění, dále je oprávněn sdělovat svá stanoviska. Před hlasováním o návrhu je oprávněn každý člen společenství vznést svůj protinávrh nebo pozměňovací návrh. Nejprve se hlasuje o takovém protinávrhu nebo pozměňovacím návrhu, není-li přijat, hlasuje se o původním návrhu.

10) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství (vlastníků jednotek) na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas, je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Vlastníci o předložených návrzích hlasují zpravidla veřejně, zdvižením ruky (například i s hlasovacími lístky).

11) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán v zákonem stanovené lhůtě, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

12) Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, či nesouhlasu jediného člena společenství, požádá-li o to některý člen nebo přehlasovaná skupina členů společenství, musí být do zápisu výslovně uveden jejich (jeho) stanovisko k hlasování o návrhu, k němuž vyslovil svůj nesouhlas, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

13) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.

14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá statutární orgán, resp. svolavatelé. Zápis musí obsahovat:
a) datum a místo konání shromáždění,
b) nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení,
c) podpis předsedajícího a zapisovatele,
d) přijatá usnesení,
e) výsledky hlasování,
f) označení spoluvlastníka jednotky, který hlasoval za společné členy, s výjimkou jednotek, kde je režim jednání spoluvlastníků upraven jiným způsobem, zejména dohodou spoluvlastníků o zastupování celé jednotky většinou spoluvlastníků počítané podle jejich spoluvlastnických podílů,
g) výsledky voleb, pokud byly volby prováděny,
h) námitky proti rozhodnutí shromáždění, o jejichž zaprotokolování požádali účastníci shromáždění.

15) Nedílnou přílohou zápisu z jednání shromáždění je prezenční listina, další přílohy tvoří písemné podklady, které byly předloženy účastníkům shromáždění (např. i spolu s pozvánkou) k projednávaným bodům.

16) Zápis podepisuje zapisovatel a předsedající. Kopie zápisu se doručí stejným způsobem jako pozvánka všem členům společenství.

17) Statutární orgán je odpovědný za uchování všech zápisů, včetně všech písemných podkladů k jednání shromáždění. Po ukončení funkčního období je statutární orgán povinen předat kompletní soubor zápisů s přílohami novému statutárnímu orgánu nebo osobě, určené shromážděním.

18) Členové společenství mohou přijímat usnesení i mimo jednání shromáždění (per rollam), zejména v případě, kdy svolané shromáždění není způsobilé usnášet se. V takovém případě může předložit návrh usnesení vlastníkům pouze osoba nebo osoby, které jsou oprávněny shromáždění svolat, či jejich zástupci. Návrh usnesení musí odeslán všem členům společenství a musí jim být poskytnuta lhůta nejméně 15 dnů, ve které mají učinit členové společenství své písemné vyjádření. Nevyjádří-li se vlastník ve lhůtě, platí, že nesouhlasí. Orgán či osoba, která předložila návrh usnesení, pak oznámí výsledky hlasování jednotlivým členům společenství. Pro přijetí takového usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků a pro jeho sdělení všem členům společenství platí obdobně podmínky jako pro přijetí usnesení během shromáždění. Opomenutí některého z členů společenství v rámci předložení návrhu na usnesení per rollam činí takové hlasování neplatným.

19) Rozhodnutí členů přijaté hlasováním per rollam má stejnou závaznost a platnost jako usnesení přijaté shromážděním. Písemnosti o hlasování per rollam a oznámení jeho výsledku mají platnost zápisu z jednání shromáždění.

20) Rozhodnutí členů hlasováním per rollam může být přijato i o usnesení, které bylo navrženo jako bod programu shromáždění, které se nesešlo nebo nebylo schopné se usnášet. V takovém případě může svolavatel shromáždění vyzvat přítomné členy k hlasování o navrženém bodu či bodech usnesení a pouze nepřítomné členy následně oslovit – vyzvat k přijetí takového usnesení postupem podle odst. 18. tohoto článku stanov.

21) O výsledku hlasování per rollam pořídí předkladatel návrhu nebo návrhů usnesení mimo jednání shromáždění zápis, pro který platí pravidlo pro pořízení zápisu ze schůze shromáždění dle odst. 14, 15 a 16 obdobně.

Článek 11
Výbor

Základní ustanovení

1) Statutárním orgánem společenství je výbor. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

2) Výbor je pětičlenný. Minimální počet členů výboru tak, abyvýbor mohl přijímat rozhodnutí a vykonávat činnost podle těchto stanov, jsou tři členové.

3) Prvními členy výboru byli Ing. Jana Ištvánfyová, narozená dne 17. června 1952, tehdy bytem Praha 9, Hloubětín, V chaloupkách 443/10, Ing. Petr Ryska, Ph. D., narozený dne 8. července 1975, tehdy bytem Praha 2, Vinohrady, Na Kozačce 1212/4, a obchodní společnost CTR group a.s., se sídlem Praha 10, Vinohrady, Francouzská 454/74, PSČ 101 00, IČ: 264 56 176, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7220.

4) Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Každý člen výboru má při jeho jednání jeden hlas.

5) Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemků a s předmětem činnosti společenství, s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo zařazeny do působnosti jiného voleného orgánu společenství.

6) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda, a v případě jeho nepřítomnosti místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, musí být podepsáno nejméně dvěma členy výboru .

7) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou by způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Každý člen výboru je povinen vykonávat svoji činnost pro společenství s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.

8) Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
   a) činí právní jednání jménem společenství ve věcech předmětu činnosti,
   b) uzavírá smlouvy,
   c) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem, určeným zvláštním právním předpisem k vedení obchodního rejstříku.
   d) výbor rozhoduje o všech záležitostech společenství, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo.

Jednání výboru

9) Předseda výboru nebo místopředseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Navenek jedná za společenství předseda výboru v souladu s jeho přijatým rozhodnutím; není-li předseda přítomen nebo schopen jednat, pak místopředseda.

10) Výbor koná své schůze podle potřeby, minimálně jednou za čtvrtletí.

11) Předseda nebo místopředseda svolává výbor písemnou pozvánkou zpravidla doručenou osobně, elektronicky nebo poštou, případně jiným způsobem odpovídajícím mezi členy výboru zavedené praxi. Výbor se schází na místě uvedeném na pozvánce.

12) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru, dle pravidla uvedeného v čl. 11 odst. 4 těchto stanov. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

13) První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.

14) Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
   a) datum a místo konání,
   b) přijatá usnesení,
   c) výsledky hlasování členů výboru,
   d) námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, pokud požádali o jejich zaprotokolování,
   e) datum pořízení zápisu a podpisy předsedy a jednoho člena výboru.

15) Přílohu zápisu tvoří zejména písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Ze zápisu musí vyplývat, kteří členové byli přítomni jeho jednání.

16) Zápis na požádání obdrží každý člen výboru. Do zápisu může nahlédnout každý člen společenství, který o to požádá.

17) Výbor je odpovědný za uchování všech zápisů z jednání výboru. Po ukončení funkčního období výboru je výbor povinen předat kompletní soubor zápisů s přílohami novému výboru nebo osobě určené shromážděním.

18) Členové výboru mohou přijímat usnesení i mimo jednání výboru (per rollam). Pro rozhodování per rollam a související postup platí analogicky ustanovení článku 10, odst. 18) až odst. 20) těchto stanov s tím, že se pro potřeby aplikace pravidel týkajících se rozhodování per rollam uvedených v ustanovení článku 10, odst. 18) až odst. 20) těchto stanov na rozhodování výboru pokládá člen výboru za člena společenství. O výsledku hlasování per rollam pořídí předkladatel návrhu nebo návrhů usnesení mimo jednání výboru zápis, pro který platí podmínky pro pořízení zápisu z jednání výboru podle ustanovení odstavců 14) až 16) tohoto článku stanov.

Povinnosti výboru při správě domu

18) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
   a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemků a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov.
   b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
   c) stanovuje v souladu s rozhodnutím shromáždění výši záloh vlastníků jednotek na úhradu za služby a navrhuje výši příspěvků spojených se správou domu a pozemků (fondu oprav) a zajišťuje jejich vyúčtování, sděluje jednotlivým členům společenství (vlastníkům jednotek) výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemků a výši záloh na úhradu za služby,
   d) předkládá dlouhodobý plán oprav, modernizací a rekonstrukcí ke schválení shromáždění,
   e) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení roční účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá ze zvláštních právních předpisů, čímž není dotčena odpovědnost správce, pokud tuto činnost pro společenství vykonává,
   f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
   g) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemků a o dalších činnostech společenství, obsahující zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích,
   h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
   i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
   j) vymáhá nezaplacené platby stanovené vlastníkům jednotek (členům společenství), druhá upomínka musí obsahovat informaci o soudním vymáhání, pokud dlužník svůj dluh neuhradí, přitom má právo vyzvat vlastníky jednotek (členy společenství), aby až do doby, než vlastník jednotky své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka prací a služeb nezbytná pro řádný chod domu a základní rozsah užívání jednotek nebyla přerušena,
   k) rozhoduje o pravidlech pro užívání společných částí domu a to vydáním domovního řádu, který musí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami a který nesmí zasahovat do práv a právem chráněných zájmů členů společenství nad přiměřenou míru; pravidla uvedená v domovním řádu musí dodržovat zásady rovného přístupu a nediskriminace,

l) sjednává dohody o pracovní činnosti, dohody o provedení prací, smlouvy o dodávce služeb, smlouvy o dílo, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky,

m) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav a úprav či změn u domu a pojištění domu, je-li cena plnění či závazku k tíži společenství nižší než 250.000,- Kč v jednotlivém případě (to vše s tím, že se toto omezení nevztahuje na uzavírání smluv týkajících zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek a služeb dodávaných do společných částí domu), pokud si pravomoc rozhodnout o uzavření závazku v daném případě nevyhradilo shromáždění. Tuto povinnost výbor nemá v případě vzniku havarijního stavu, který je třeba bezprostředně odvrátit a eliminovat vznik škody. Havarijním stavem se pro účely tohoto ustanovení rozumí stav, který představuje vážnou závadu na domě nebo jeho technologické části, která může být spojena se vznikem dalších škod nebo rizikem jejich vzniku, je příčinou vážného zásahu do chodu domu a kvality užívání jednotek v domě, zejména se jedná o dlouhodobé přerušení dodávek vody, tepla, plynu elektrické energie, odvádění odpadních vod, nebo riziko jejich dlouhodobého přerušení, vážné poškození domu živelnou událostí, vznik vážného stavebně technického poškození domu a technologický součástí. O vzniku havarijního stavu a způsobu jeho odstranění je výbor povinen informovat všechny členy společenství,

n) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech nájmu společných prostor domu, jednotek vlastněných všemi členy společenství nebo jednotek vlastněných společenstvím. O uzavření jednotlivých smluv a jejich podstatných náležitostech informuje bez prodlení členy kontrolního voleného orgánu (pokud byl ustanoven).

o) zajišťuje řádné vedení písemností společenství.

19) V případě povinností výboru uvedených v odst. 18 písm. a) až i) tohoto článku stanov není dotčena stejná povinnost správce vyplývající ze smlouvy o správě domu uzavřené dle článku 6 těchto stanov.

20) Po ukončení funkce všech členů výboru je výbor povinen předat kompletní soubor veškerých písemností, spojených se správou domu a pozemků, novému výboru nebo osobě určené shromážděním.

21) Pravomoci z působnosti výboru, pokud to umožňuje jejich povaha, mohou být převedeny na základě smlouvy o správě na správce nemovitosti.

22) Povinnosti určené těmito stanovami výboru platí i pro toho, kdo plní funkci orgánů společenství na základě pověření. Je-li rozhodnutím shromáždění přenesen výkon činností spadajících obecně dle těchto stanov do kompetence výboru na správce, musí smlouva se správcem obsahovat odpovídající závazek správce.

ČLÁNEK 12
Jednánání jiných osob

1) Statutární orgán může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.

2) Statutární orgán musí schválit konkrétní pracovní zařazení a vymezení právních jednání, která je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1.

3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

ČÁST ČTVRTÁ
ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

ČLÁNEK 13
Vznik členství

1) Členy společenství se stávají fyzické osoby i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:

a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.

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

3) Pokud nebude společný zástupce spoluvlastníky určen - zmocněn, považuje se za společného zástupce spoluvlastníků největší podílník, nejde-li jej určit, pak spoluvlastník, jehož jméno je první v pořadí v abecedě, určeno podle příjmení (u právnické osoby podle obchodní firmy), následně křestního jména, nejde-li jej ani takto určit, pak spoluvlastník nejstarší. Za společného zástupce zmocněného zastupovat ostatní spoluvlastníky jednajícího na schůzi shromáždění se považuje i ten, kdo je přítomen schůzi, bez ohledu na pověření, pokud jsou jednání přítomni dva či více spoluvlastníků, platí pravidlo z předchozí věty. Shora uvedená pravidla se nevztahují na spoluvlastníky jednotky, která je garáží, kterou jsou oprávněni zastupovat za všech okolností vždy pouze vlastníci, kteří společně disponují většinovým podílem na jednotce – garáži.

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

5) Seznam členů společenství (vlastníků jednotek), jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu notářského zápisu o první schůzi společenství. Členy, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů neprodleně poté, kdy nový vlastník jednotky oznámí společenství prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. O tom, že je třeba splnit tuto povinnost, musí nového vlastníka informovat vlastník prodávající jednotky. V seznamu členů společenství (vlastníků jednotek) musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména (jmen), příjmení, data narození a místa trvalého pobytu, též váha hlasu při hlasování na shromáždění. Váhou hlasu se rozumí podíl podlahové plochy konkrétní jednotky na celkovém součtu podlahových ploch všech bytových a nebytových jednotek v domě, tedy tak jak je vlastnický podíl té které jednotky zapsán v katastru nemovitostí.

6) Tato pravidla mohou být změněna, obecně závazným právním předpisem, přijatým po účinnosti těchto stanov, pokud by tento právní předpis určoval pravidla pro vznik členství a pravidla jednání spoluvlastníků závazně odlišně.

ČLÁNEK 14
Práva a povinnosti člena společenství

1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství, uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, **zejména má právo:**
   a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem, příp. jiným zvláštním právním předpisem, a těmito stanovami, případně jinými vnitřními pravidly vydanými společenstvím v souladu s těmito stanovami, kterými jsou zejména domovní řád a směrnice,
   b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování; vlastník jednotky může pověřit jiného vlastníka jednotky nebo třetí osobu, aby ho na schůzi shromáždění zastupoval; zmocnění k zastupování musí být písemné a vlastnoručně podepsané zastoupeným a musí obsahovat uvedení rozsahu zmocnění,
   c) volit a být volen do orgánů společenství za podmínek stanovených těmito stanovami,
   d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,

e) obdržet roční vyúčtování záloh na náklady spojené se správou domu a pozemků,
f) obdržet roční vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
g) nahlížet do smluv sjednaných společenstvím a na požádání obdržet jejich kopie pořízené vlastním nákladem člena společenství (vlastníka jednotky), který o ně požádal,
h) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemků a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky a na požádání obdržet jejich kopie pořízené vlastním nákladem člena společenství (vlastníka jednotky), který o ně požádal.

2) Každý člen společenství je oprávněn svá práva vůči společenství uplatňovat vznášením požadavků na předložení informací, listin či dokladů, a to zejména na základě písemné žádosti nebo ústně při jednání orgánů společenství. Za tímto účelem je vlastník oprávněn požadovat sdělení nejbližšího termínu jednání orgánu společenství.
3) Člen společenství je oprávněn se nechat zastupovat při jednání shromáždění nebo při jakýchkoliv právních jednáních činěných ve vztahu ke společenství; zástupce člena je oprávněn obdobně uplatnit všechna práva příslušející členovi.
4) Společenství je oprávněno odmítnou požadavky člena společenství, pokud jim již dříve bylo vyhověno a jejich opakované uplatnění je spojeno se zbytečnými náklady.
5) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství, uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:
   a) dodržovat tyto stanovy a plnit povinnosti vyplývající z dalších vnitřních předpisů společenství, např. z domovního řádu apod.
   b) plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
   c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby spojené s užíváním jednotky (a to i v případě, že se v jednotce nezdržuje) a příspěvek na výdaje spojené se správou domu a pozemků. Zálohy na úhradu na služby platí členové společenství měsíčně v částkách stanovených statutárním orgánem v souladu s usnesením shromáždění a příspěvek na výdaje spojené se správou domu a pozemků platí členové společenství měsíčně v částkách stanovených usnesením shromáždění nebo statutárním orgánem v souladu s těmito stanovami, a to společnou platbou na účet společenství vždy nejpozději do 25. dne měsíce, za který je platba hrazena,
   d) člen společenství, který je v prodlení s úhradou zálohy na služby, příspěvku na správu domu nebo nedoplatku z vyúčtování záloh na služby, je povinen uhradit společenství poplatek spojený s vymáháním takového nedoplatku, a to ve výši 500,- Kč za 1. výzvu k úhradě, ve výši 1.000,- Kč za 2. výzvu k úhradě a ve výši 1.500,- Kč za 3. nebo další či předžalobní výzvu k úhradě odeslanou právním zástupcem společenství, s tím, že kromě tohoto poplatku je vlastník povinen navíc nahradit náklady právního zastoupení spojené s vyhotovením a odesláním předžalobní výzvy stanovené podle právních předpisů,
   e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemků a společných zařízení zvláštními právními předpisy, domovním řádem, pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
   f) řídit se při užívání elektrických rozvodů a spotřebičů v jednotce pokyny výrobce a zvláštními právními předpisy, zejména nařízeními o periodických revizích,
   g) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství (vlastníků jednotek),
   h) provádět úpravy jednotky ve svém vlastnictví za dodržení platného stavebního zákona, zejména ustanovení pro ohlašování nebo povolování stavebních úprav, a tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek (členů společenství), a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě, uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
   i) předat statutárnímu orgánu nejméně sedm dní před realizací ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby (změnou stavby jsou i stavební změny části stavby, tj. stavební změny jednotky), která podléhá ohlášení stavebnímu úřadu. Povinnost ohlásit statutárnímu orgánu stavební úpravy minimálně sedm dní předem platí i v případě, že bude provádět v jednotce stavební úpravy, které nevyžadují stavební povolení, či ohlášení,
   j) spravovat a udržovat společné části domu, které jsou prohlášením vlastníka svěřeny do jeho výlučného užívání a to v rozsahu odpovídajícím jeho užívacímu právu. Vlastník jednotky je povinen provádět zejména úklid, údržbu a opravu pochozích ploch, včetně výměny svrchních vrstev, údržbu a obnovu vegetace včetně hnojení, závlahu vegetace a její pravidelný řez. Tyto činnosti vykonává vlastník jednotky na svůj náklad v takovém rozsahu a četnosti, aby zabránil poškození a degradaci izolačních vrstev a nosných konstrukcí společných částí domu, a aby neomezoval či ohrožoval ostatní vlastníky jednotek v domě,

k) hradit náklady na správu a údržbu společné části domu, které jsou prohlášením vlastníka svěřeny do jeho výlučného užívání a to v rozsahu odpovídajícím jeho užívacímu právu, pokud jsou tyto činnosti prováděny v jeho prospěch společenstvím, jako například: protikorozní ochrana prvků zábradlí a jeho výměna, výměna vnějších oken a balkónových dveří, výměna vstupních dveří a dveří do příslušenství jednotek, oprava a výměna garážových vrat, případně jiných technických zařízení, pokud jsou užívány v jednotkách a mají společnou část (chlazení, VZT, klimatizace, EPS, EZS apod.), to vše s tím, že i přes shora uvedenou povinnost vlastníka jednotky hradit příslušné náklady podléhá jakákoli výměna či změna společných částí domu schválení společenství,

l) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu prokazatelně způsobil sám nebo ti, kteří jednotku užívají (včetně domácích zvířat),

m) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla, vody a případně plynu v jednotce a odečet naměřených hodnot, včetně přístupu do jednotky pro tyto potřeby, a to s tím, že pokud tuto povinnost nesplní, je povinen nahradit společenství veškeré náklady vynaložené v důsledku porušení této povinnosti, a navíc poplatek ve výši 1.000,- Kč za každou opakovanou výzvu statutárního opránu nebo správce ke splnění této povinnosti,

n) umožnit, po předchozím vyzvání statutárního orgánu, přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy společných částí domu umístěných v jednotce nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, učiní statutárního orgán výzvu písemně, alespoň 2 dny předem,

o) oznámit statutárnímu orgánu do 7 dnů převod vlastnictví jednotky na jiného vlastníka,

p) oznámit statutárnímu orgánu do 7 dnů nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro seznam členů společenství (vlastníků jednotek) a pro potřeby správy domu,

q) oznamovat neprodleně orgánu společenství nebo přímo správci změny v počtu členů domácnosti užívajících jednotku nejméně 3 měsíce v roce, případně v počtu členů domácnosti nájemce nebo podnájemce či jiné osoby užívající jednotku, pokud jsou způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše záloh na správu domu a pozemků závislé též od počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 7 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Vlastník je povinen sdělit společenství svoji kontaktní adresu (odlišnou od zápisu v katastru nemovitostí) a telefonické (popř. e-mail) spojení,

r) plně respektovat domovní řád, schválený společenstvím vlastníků, a zajistit jeho dodržování i nájemci, podnájemci a dalšími osobami užívajícími jednotku v jeho vlastnictví,

s) zachovávat dobré mravy v domě a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními vlastníky jednotek (členy společenství), či osobami bydlícími v domě.

ČLÁNEK 15
Pravidla pro správu a užívání domu – Domovní řád

1) Vlastníci jednotek, jakož i osoby, které pozemek, dům a jednotky v něm obývají, jsou povinni dodržovat pravidla pro jejich užívání. Tato pravidla jsou stanovena v samostatném dokumentu Domovním řádu, který tvoří přílohu č. 2 těchto stanov.

2) Ustanovení domovního řádu jsou závazná pro všechny uživatele domu bez ohledu na to, zda je vlastníkem jednotky fyzická či právnická osoba, která ji užívá, nebo zda si tyto prostory pouze pronajímá a dále pak pro všechny ostatní návštěvníky. Vlastníci jsou povinni seznámit s domovním řádem své nájemníky a případné nedodržování domovního řádu aktivně řešit. Odpovědnost za nedodržování pravidel vyplývajících z Domovního řádu uplatňuje společenství vůči vlastníkovi jednotky.

ČLÁNEK 16
Zánik členství ve společenství

1) Členství ve společenství zaniká:
   a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
   b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
   c) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
   d) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na samostatné členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru

nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství (vlastník jednotky) do 7 dnů oznámit statutárnímu orgánu.

ČÁST PÁTÁ
HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

ČLÁNEK 17
Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1) Společenství hospodaří s peněžními prostředky poskytovanými členy společenství (vlastníky jednotek) podle zákona a podle těchto stanov a dále s peněžními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a společných částí domu a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

2) Statutární orgán příp. za spolupráce se správcem sestaví na každý kalendářní rok rozpočet hospodaření společenství, ve kterém zohlední hospodaření roku předešlého, očekávané změny cen služeb a nákladů spojených se správou domu a pozemku a zamýšlené investiční akce.

3) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše záloh placených členy společenství (vlastníky jednotek), návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též hospodařením s vymezenou částí finančních prostředků společenství.

4) Nabude-li společenství věci, práva nebo majetkové hodnoty k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Statutární orgán může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

5) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství (vlastníkům jednotek) k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán odpovídá za včasné plnění těchto úkolů a za uplatňování práv společenství, včetně práva plynoucího ze zástavního práva k jednotkám povinných členů společenství, vzniklého podle zákona, a včetně práva na uplatnění návrhu na prodej jednotky v případech, uvedených v zákoně.

6) Členové společenství (vlastníci jednotek) jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu,

7) Členové společenství (vlastníci jednotek) ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

ČLÁNEK 18
Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

1) Členové společenství (vlastníci jednotek) platí zálohy na:
   a) náklady spojené se správou, opravou a údržbami domu a jeho společných částí – příspěvek na správu (zejm. údržba a opravy domu a pozemku a jeho zařízení, odměna správci, účetnictví, atp.),
   b) úhrady za služby spojené s užíváním jednotky (zejm. vodné a stočné, plyn, vytápění, osvětlení společných částí domu, odvoz odpadu atp.), popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu, v částkách a v termínech stanovených k tomu statutárním orgánem a na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.

   Podrobná pravidla pro stanovení způsobu rozúčtování nákladů na správu a nákladů na služby, jakož i pravidla pro stanovení a vyúčtování záloh jsou uvedena v příloze č. 1 těchto stanov.

2) Pravidla pro způsob rozúčtování nákladů na služby čerpané vlastníky jednotek prostřednictvím společenství, rozúčtování nákladů na správu domu a pozemku, vyúčtování záloh na správu domu a záloh na úhradu za služby uvedené v tomto článku stanov se přímo aplikují i na spoluvlastníka jednotky, která je garáží, pokud jeho

spoluvlastnický podíl odpovídá právu výlučného užívání celého garážového stání. V takovém případě je na daného vlastníka nahlíženo jako na vlastníka jednotky, a společenství vůči němu uplatňuje povinnosti podílet se na nákladech přímo. Při rozúčtování nákladů na spoluvlastníky jednotky – garáže, jako osoby oprávněné užívat příslušná garážová stání, se vychází z předpokladu, že v domě se nacházejí garážová stání o jednotné ploše 15 m^2, která jsou v rámci rozúčtování nákladů na garážové stání coby samostatné zúčtovací jednotky.

3) Pokud budou někteří členové společenství vykonávat vlastními silami služby prospěšné pro všechny členy společenství, zejména v podobě zimního úklidu a zahradnických prací na souvisejícím pozemku, může shromáždění rozhodnout, že těmto členům bude přiměřeně snížena úhrada na služby spojené s údržbou těchto pozemků.

4) Vyúčtování záloh na správu domu a pozemků a záloh na úhradu za služby provádí statutární orgán jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, a to ve lhůtě stanovené právními předpisy, nejpozději však do 6 kalendářních měsíců po skončení příslušného kalendářního roku; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do konce kalendářního měsíce, následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém bylo vyúčtování členu společenství doručeno; ve stejné lhůtě může vlastník písemně namítat nesprávnost vyúčtování; pokud v tomto termínu není reklamace vyúčtování společenství nebo správci doručena, pak toto právo zanikne.

5) Členové společenství vedle plateb záloh uvedených v odst. 1 jsou povinni hradit dlouhodobou zálohu na opravy (příspěvek do tzv. fondu oprav), kterou jsou povinni členové společenství hradit spolu s měsíční platbou příspěvku na správu domu pozemků a zálohy na úhrady za služby spojené s bydlením. O výši příspěvku do fondu oprav rozhoduje shromáždění. Příspěvek do fondu oprav může být spojen se záměrem konkrétní opravy, rekonstrukce, modernizace či jiné stavební úpravy nebo změny domu popř. pozemku. Fond oprav se vede na samostatném analytickém účtu a nevyúčtovává se, ale převádí se do následujícího roku. O případném jiném využití prostředků tvořících fond oprav než proti původně plánovanému účelu může rozhodnout jen shromáždění.

6) Shromáždění může přijmout usnesení o povinnosti členů uhradit mimořádný doplatek na úhradu nákladů spojených s odstraněním havarijního stavu, pokud by nebylo možné tyto náklady zcela uhradit z fondu oprav.

7) Konkrétní výše příspěvku na správu a záloh na služby (společně jen záloha) pro jednotlivé jednotky jsou stanoveny statutárním orgánem nebo správcem (je-li k tomu pověřen), po schválení společenstvím vlastníků, v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období (kalendářním roce).

8) Měsíční zálohy jsou stanoveny ve výši jedné dvanáctiny očekávaných nákladů spojených s užívání konkrétní jednotky za jeden rok a jsou splatné vždy nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce. Zálohy musí být placeny bezhotovostním převodem na účet společenství, pod variabilním symbolem, kterým je číslo konkrétní jednotky nebo garážového stání v domě.

9) Dlouhodobá záloha na opravy společných částí domu (fond oprav) se nevyúčtovává. Statutární orgán příp. správce je povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků na této záloze nejméně 1x ročně.

ČÁST ŠESTÁ
ZRUŠENÍ A ZÁNIK SPOLEČENSTVÍ

ČLÁNEK 19
Způsoby zániku společenství

1) Společenství zaniká v zákonem stanovených případech, zejména pokud
   a) vlastníci všech jednotek v domě uzavřou dohodu podle zákona o tom, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy,
   b) počet jednotek v domě se sníží na méně než pět,
   c) počet různých vlastníků jednotek (členů společenství) se sníží na méně než tři.

2) Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.

3) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.

4) Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

ČÁST SEDMÁ
SPOLEČNÁ USTANOVENÍ.

ČLÁNEK 20
Doručování

1) Orgány společenství komunikující se svými členy v zásadě písemně, a to v jazyce českém, za písemnou formu komunikace se považuje i elektronická pošta (email).

2) Doručování písemnosti vlastníkovi ze strany společenství je prováděno jedním z následujících způsobů:
   a) odesláním na sdělenou emailovou adresu;

   b) vhozením písemnosti do poštovní schránky v domě, o kterém provede orgán zápis;

   c) doporučeným psaním na adresu, která je uvedena u jednotky vlastněné členem v evidenci katastru nemovitostí, nebo jinou vlastníkem oznámenou doručovací adresu.

   Vlastník je oprávněn zvolit, jakým způsobem mu budou písemnosti ze strany společenství doručovány. V případě, že vlastník takovou volbu neprovede, bude mu doručováno způsobem popsaným pod písm. c). Pokud vlastník nepotvrdí do 3 dnů od odeslání emailové zprávy její přijetí, odešle orgán společenství zprávu stejného znění způsobem popsaným pod písm. c).

   Povinnost doručit písemnost je splněna, jakmile člen společenství písemnost převezme, případně je považována za splněnou, třetí den od odeslání, a to i v případě, kdy je písemnost doručována na doručovací adresu mimo území ČR.

3) Náklady na poštovné nese vlastník.

4) Přílohy doručované písemnosti mohou být uloženy na vhodném místě, aniž by byly zasílány spolu s písemností; adresátovi je pak sděleno místo uložení a možný čas pro seznámení s takovými přílohami.

5) Pozvánku na schůzi shromáždění, případně i jiná hromadně zasílaná sdělení vlastníkům, vyvěsí společenství také na domovní nástěnku.

6) Doručení písemností doporučeným dopisem do vlastních rukou je nutné pouze ve zvláštních případech dle rozhodnutí orgánu společenství.

ČLÁNEK 21
Podněty a stížnosti

1) Orgány společenství posuzují a vyřizují písemné podněty a stížnosti členů podle jejich obsahu bez ohledu na způsob jejich označení. Podněty a stížnosti vyřizují orgány společenství na jejich nejbližším jednání. Pokud má podnět charakter návrh programu jednání shromáždění, navrhne jej orgán, kterému byl doručen, jako bod programu jednání nejbližšího shromáždění, za splnění podmínek uvedených v ust. čl. 10 odst. 4 těchto stanov. Došlé podněty a stížnosti členů a způsob jejich vyřízení orgán eviduje ve zvláštním seznamu.

2) Při jednání o záležitostech postupuje statutární orgán především v součinnosti s těmi členy, jichž se jednání dotýká, tak, aby byl skutečný stav věci náležitě zjištěn. O vyřízení podnětu a stížnosti informuje orgán společenství člena písemně ve lhůtě do 15 dnů od jejich projednání.

ČÁST OSMÁ
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

ČLÁNEK 22
Změny stanov

1) O změně stanov rozhoduje shromáždění. Statutární orgán je povinen do 30 dnů od schválení změny stanov založit aktuální znění stanov do sbírky listin rejstříku společenství vlastníků jednotek.

2) Pro zajištění běžného fungování společenství a každodenního provozu domu může společenství na svém shromáždění přijímat, měnit a rušit vnitřní pravidla podřízená těmto stanovám, kterými jsou zejména domovní řád a směrnice.

3) Oblasti neřešené těmito stanovami se řídí obecně platnými právními předpisy.

4) Tyto stanovy mají aplikační přednost před ustanovením prohlášení vlastníka domu spravovaného společenství, a to v rozsahu, v jakém prohlášení upravovalo hospodaření v souvislosti se správou domu a před vznikem společenství.

5) Přílohy těchto stanov tvoří:
    1. Pravidla rozúčtování nákladů, stanovení záloh a jejich vyúčtování
    2. Domovní řád

ČLÁNEK 23

Tyto stanovy byly přijaty shromážděním dne …… 2019 a téhož dne nabyly účinnosti.