

Stanovy Společenství vlastníků jednotek Hráskeho 1908 - 1910

I.

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků vzniklo na základě zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).
- 2) Společenství jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
- 3) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

II.

Název, sídlo a IČ společenství

Název společenství vlastníků je **Společenství vlastníků jednotek Hráskeho 1908 - 1910**

Sídlem společenství vlastníků je **Praha 4 - Chodov, Hráskeho 1908/7, PSČ 14800**

Identifikační číslo společenství vlastníků je **27645398**

III.

Účel a předmět činnosti společenství

- 1) Společenství vlastníků jednotek Hráskeho 1908 - 1910(dále jen „společenství“) je právnická osoba vzniklá za účelem zajišťování správy, provozu, oprav nemovité věci dalších činností souvisejících s provozem společných částí nemovité věci. Nemovitou věcí jsou pozemky parc.č. 397/137, 397/138 a 397/139 (dále jen společně jako „pozemek“), a stavba č.p. 1908, 1909 a 1910(dále též jen jako „dům“), vše vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, k. ú. Chodov. Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 2) Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí nemovité věci, vymezených způsobem stanoveným v zákoně, (dále jen „správa domu“) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.
- 3) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
- 4) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- 5) Společenství je oprávněno vykonávat činnosti, týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně teplé vody, pitné vody, tepla včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a

- elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
- c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
 - e) předmětem správy domu není správa ani rozhodování o těch částech domu, jež jsou v souladu s prohlášením vlastníka domu součástí či příslušenstvím jednotlivých jednotek,
 - f) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- 6) Společenství je oprávněno vykonávat činnosti, týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, vedení evidence plateb členů společenství, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky včetně zřízení účtu společenství u banky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
 - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,
 - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

IV.

Výkon správy domu a pozemku

- 1) Správu domu provádí společenství přímo, nebo ji zajišťuje prostřednictvím smlouvy se subjektem, který se správou domu zabývá (dále jen „správce“).
- 2) Smlouva se správcem obsahuje zejména
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) odměnu správce, případně způsob jejího stanovení,
 - c) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - d) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - e) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,

- g) další náležitosti stanovené shromážděním.
- 3) Smlouvu se správcem, změnu obsahu smlouvy a změnu osoby správce schvaluje shromáždění.

Orgány společenství

V.

Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“)
 - c) kontrolní komise
- 2) Výbor a kontrolní komise jsou orgány volené shromážděním vlastníků. Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která je plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu právních předpisů upravujících živnostenské podnikání nebo právnická osoba..Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen jejího statutárního orgánu . Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené výše v tomto odstavci a funkci musí vykonávat osobně
- 3) Členem voleného orgánu nemůže být ten, jehož příbuzný v řadě přímé sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Člen voleného orgánu může být zvolen opětovně.
- 4) Závazek k výkonu funkce člena voleného orgánu je závazek osobní povahy, pro který se nelze nechat zastoupit.
- 5) Funkční období člena voleného orgánu činí 3 roky, počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce člena voleného orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým volenému orgánu společenství, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení. Prohlášení o odstoupení musí být písemné a musí být doručeno do sídla společenství.
- 6) Člen voleného orgánu může být během funkčního období shromážděním odvolán.
- 7) Shromáždění může volit náhradníky členů voleného orgánu v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2 až 4 obdobně.
- 8) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství usnést, že bude o určité věci provedeno tajné hlasování pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě se současně stanoví postup pro tajné hlasování.

VI.

Shromáždění a jeho usnášeníschopnost

- 1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství.
- 2) Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu a pozemku; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 3) Je-li jednotka ve společném jmění manželů nebo spoluvlastnictví, mají manželé nebo spoluvlastníci společný hlas.
- 4) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

- 5) K přijetí rozhodnutí, kterým se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech anebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu, jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek.
- 6) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství. Jde – li o stavební úpravy, spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.
- 7) Alespoň tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o
 - a) změně stanov,
 - b) změně prohlášení vlastníka budovy,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám dle čl. VII., odst. 1). písm. g), bod. iv,
 - d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
 - e) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství.

VII.

Působnost shromáždění

- 1) Do působnosti shromáždění patří
 - a) rozhodování o schválení a změně stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f) rozhodování
 - i. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - ii. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - iii. o změně podlahové plochy bytu,
 - iv. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - v. o změně podílu na společných částech,
 - vi. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka,
 - vii. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku, stanovenou stanovami pro rozhodování výboru,
 - g) udělování předchozího souhlasu
 - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
 - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - i) schvalování rozpočtu společenství,

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

VIII.

Svolání a jednání shromáždění

- 1) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich a to do 15 dnů tak, aby se shromáždění konalo do 30 dnů od doručení podnětu; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.
- 2) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Je-li zasedání svoláno podle odst. 1 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.
- 3) Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo konání a program zasedání.
- 4) Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
- 5) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vyvěsí v domě na domovní vývěsce v každém vchodě společenství. Členům, kteří o to písemně požádají, bude pozvánka zasílána e-mailem. Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění.
- 6) Jednání shromáždění řídí statutární orgán společenství; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 1 tohoto článku řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- 7) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující, kdo zasedání svolal, jak a kdy se konalo, kdo zasedání zahájil a kdo mu předsedal, schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- 8) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.
- 9) Ustanovení odstavců 7 a 8 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.
- 10) Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování na shromáždění. Zmocnění musí být v písemné formě, přičemž je připuštěno i zastoupení ve formě generální plné moci. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny.

IX.

Rozhodnutí shromáždění mimo zasedání

- 1) Ve všech věcech v působnosti shromáždění lze rozhodnout i mimo zasedání.
- 2) Návrh podává písemně výbor a zasílá jej vlastníkům stejným způsobem a ve stejné formě, jako pozvánku na shromáždění. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta činí patnáct dnů. Návrh lze doručit také osobně vlastníkům přítomným na řádně svolaném zasedání shromáždění.
- 3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství ten, kdo usnesení navrhl.

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

X.

Výbor společenství

- 1) Výbor je statutárním orgánem společenství. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.
- 2) Výbor jako statutární orgán společenství zejména
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním,
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku, rozpočet a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - j) za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - k) plní povinnosti ve vztahu k zápisům v rejstříku společenství vlastníků jednotek,
 - l) zajišťuje pronájem nebytových prostor v domě na základě výběrového řízení.
- 3) V působnosti výboru je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací nebo zůstatková cena nedosáhne v souhrnu částku 1.000 Kč v průměru na každou jednotku v průběhu kalendářního roku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
- 4) V působnosti výboru je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci a o objednávkách služeb, nepřevyšují-li náklady v souhrnu částku 2.000 Kč v průměru na každou jednotku v průběhu kalendářního roku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
- 5) Výbor má tři členy, kteří jsou voleni shromážděním. Výbor volí ze svých řad předsedu a místopředsedu a z funkce je též odvolává.
- 6) Výbor je schopný se usnášet, je – li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro něj nadpoloviční většina přítomných. Každý člen výboru má jeden hlas.

- 7) Závazek k výkonu funkce člena výboru je závazkem osobní povahy a člen výboru se nemůže nechat při výkonu své funkce zastoupit. To neplatí pro udělení zmocnění na jednotlivá dílčí jednání.
- 8) Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti zastupuje předsedu místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje – li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
- 9) Výbor společenství postupuje při vymáhání dlužných částek jednotlivých členů tak, že nejdříve 30 dnů po vzniku dluhu vyzve vlastníka k úhradě dluhu prostřednictvím e-mailu na adresu, kterou má člen uvedenu v seznamu členů nebo vhozením výzvy do poštovní schránky člena. V případě, že dlužník ani do 30 dnů ode dne zaslání výzvy dlužnou částku neuhradí, zašle výbor předžalobní výzvu k úhradě doporučeným dopisem na adresu dlužníka, kterou má uvedenou v seznamu členů. V případě, že dlužník ani do 30 dnů ode dne zaslání předžalobní výzvy dlužnou částku neuhradí, je výbor oprávněn vymáhat dlužnou částku soudně, či ji předat k vymáhání třetí osobě. Ode dne vzniku prodlení do uhrazení dluhu má výbor právo vymáhat též sankce z prodlení v zákonem stanovené výši, případně ve výši určené shromážděním. Výbor má právo uzavřít za společenství s dlužníkem splátkový kalendář, bez možností odpuštění dluhu.

XI.

Svolání výboru

- 1) Předseda svolá výbor k zasedání tak, aby se konalo nejméně čtyřikrát ročně. Předseda svolá výbor i z podnětu jednoho člena výboru; neučiní-li to, svolá tento člen výbor k zasedání na náklad společenství sám.
- 2) Pozvánku svolavatel zašle na e-mailové adresy všech členů výboru, nebo svolá členy výboru osobně či telefonicky.

XII.

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, která je oprávněna kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise je, a to i prostřednictvím pověřeného člena, oprávněna nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost.
- 2) Kontrolní komise odpovídá shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- 3) Kontrolní komise má tři členy a volí ji shromáždění stejným způsobem jako výbor.
- 4) Komise volí ze svých členů předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. Při hlasování v komisi má každý člen jeden hlas. Člen kontrolní komise nesmí být zároveň členem výboru společenství
- 5) Kontrolní komise se schází nejméně čtyřikrát ročně.
- 6) Kontrolní komise zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k závěrečnému účtu hospodaření,
 - c) podává zprávu o své kontrolní činnosti při shromáždění,
 - d) účastní se jednání výboru společenství podle vlastního uvážení.
- 7) Pro svolávání a usnášení kontrolní komise platí obdobně ustanovení o svolávání a usnášení výboru.
- 8) Zprávy o výsledku kontrol předkládá komise výboru společenství s návrhem na opatření včetně termínů na odstranění případných nedostatků.
- 9) O zřízení či nezřízení kontrolní komise pro dané funkční období rozhodne shromáždění.

XIII.

Členství ve společenství a ručení člena

- 1) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 2) Členství ve společenství vzniká se vznikem vlastnictví alespoň k jedné jednotce v domě, nebo nejpozději dnem vzniku společenství.
- 3) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí
- 4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

XIV.

Seznam členů společenství

- 1) Společenství vede seznam členů společenství. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno:
 - a) jméno a příjmení,
 - b) číslo domu a bytu člena,
 - c) adresa místa trvalého pobytu,
 - d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu. Člen společenství je povinen prokazatelně sdělit výboru adresu pro doručování písemností. Pokud tak neučiní, považuje se za tuto adresu adresa výboru posledně známá.
 - e) e-mailová adresa člena, nebo jeho zástupce,
 - f) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
- 2) Seznam členů společenství je zpřístupněn členům společenství.
- 3) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem.
- 4) Vlastník jednotky je povinen sdělit výboru společenství jméno, příjmení a kontaktní údaje osob, jimž svou jednotku pronajímá. Pokud se změní počet těchto osob, je vlastník povinen tuto skutečnost oznámit výboru do 30 dnů ode dne, kdy změna v počtu nastala.

XV.

Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování

- 1) Členská práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování je stanoveno zákonem a těmito stanovami.
- 2) Svá práva člen společenství uplatňuje zejména při jednáních shromáždění, podněty danými výboru nebo v případech, kdy to umožňuje zákon, i soudně. Plnění povinností člena společenství vynucuje výbor společenství.
- 3) Vlastník jednotky má právo zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,

- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit do volených orgánů. Být volen do orgánů společenství, pokud je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.
- 4) Vlastník jednotky je povinen zejména:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - b) přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, pokud není stanoveno jinak. V případě prodlení s úhradami je člen povinen zaplatit též sankci z prodlení v zákonem stanovené výši, neurčí-li shromáždění výši jinou. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování. V případě prodlení s úhradami je člen povinen zaplatit též sankci z prodlení v zákonem stanovené výši, neurčí-li shromáždění výši jinou,
 - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, stanovami, pravidly pro užívání společných částí a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
 - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon nebo tyto stanovy, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
 - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijný či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem,
 - i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle Čl. XIII a pro potřeby správy domu,
 - j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - k) vyžádat si předem souhlas výboru v případě, že provádí stavební práce uvnitř jednotky, které by mohly ovlivnit statiku budovy a předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,

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

XVI.

Užívání společných částí

- 1) Společné části domů, které jsou definovány v prohlášení vlastníka budovy, užívají vlastníci jednotek jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.
- 2) Schody, chodby a společné prostory domu lze užívat k činnostem běžně souvisejících s bydlením, pokud není dále uvedeno jinak.
- 3) Je zakázáno ve společných prostorách cokoli skladovat, zejména pak uchovávat jakékoliv hořlavé předměty a též kouřit.
- 4) Při zjištění závady či nedostatku ve společných prostorách domu je vlastník jednotky povinen neprodleně nahlásit tuto skutečnost správci.
- 5) Vlastníci jednotek jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
- 6) Je přísně zakázáno blokovat únikové cesty z budovy předměty či jiným způsobem.
- 7) Vlastníci jednotek jsou odpovědní za to, že pravidla pro užívání společných prostor dodržují i jejich nájemci, osoby s vlastníky nebo nájemci společně bydlící a návštěvníci jednotek, řemeslníci a ostatní osoby vlastníky nebo nájemci pozvaní, podrobnosti stanoví Domovní řád.

XVII.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. Schvaluje ho shromáždění, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.
- 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 vlastními činnostmi týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období.
- 4) Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.
- 5) Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat.

XVIII.

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

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

- a) na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku) stejnou částku za každou bytovou jednotku, respektive stejnou částkou za každou nebytovou jednotku,
 - b) na ostatní náklady (údržba, opravy, revize, pojištění domu) částku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu, v případě dlouhodobé zálohy částku ve výši násobku podlahové plochy bytové jednotky, respektive nebytové jednotky (garáže), a výše příspěvku na 1 m² schválené shromážděním, nerozhodne-li shromáždění jinak.
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně tříčtvrtinovou většinou hlasů všech členů společenství.
- 3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Nevýčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 5) Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění stanovit speciální poplatek pro vlastníky, kteří své jednotky krátkodobě pronajímají, přičemž krátkodobým pronájmem se myslí pronájem na dobu kratší než jeden měsíc.
- 6) Společenství zajišťuje tyto služby: dodávku vody a odvádění odpadních vod, dodávku tepla a teplé vody, odvoz komunálního odpadu, osvětlení společných prostor v domech, úklid společných prostor v domech, údržbu zeleně a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
- 7) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
- 8) Náklady na služby se na vlastníky jednotek – nerozhodne-li shromáždění jinak – rozúčtují takto:
- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,
 - b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
 - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
 - d) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - e) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - f) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- 9) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již

reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námitky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

XIX.

Zánik členství ve společenství

- 1) Členství ve společenství zaniká
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) zánikem vlastnického práva ke všem jednotkám v domě,
 - f) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
- 2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

XX.

Závěrečná ustanovení

- 1) Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne _____
- 2) Pro záležitosti, které nejsou upraveny v těchto stanovách, se přiměřeně použijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zejména pak ustanovení § 1189 a následující o společenství vlastníků, a dalších ustanovení zákona předpokládá-li občanský zákoník jejich užití.
- 3) Bude-li jakékoliv ustanovení těchto stanov shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, nebude se k takovému ustanovení přihlížet a ostatní ustanovení těchto stanov budou nadále trvat.

V Praze dne

.....

.....