

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek v budově Krškova 783 a 784 v Praze 5

ČÁST I ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Název: Společenství vlastníků jednotek v budově Krškova 783 a 784 v Praze 5

Sídlo: Praha 5 – Hlubočepy, Krškova 783, PSČ 152 00

Identifikační číslo: 711 98 407

Článek 2

1. Společenství vlastníků jednotek v budově Krškova 783 a 784 v Praze 5, IČO: 711 98 407 (dále jen: „**Společenství**“) je právnickou osobou existující za účelem zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí jsou budovy č.p. 783 a 784 (dále společně jen „**Dům**“) a pozemky parcela č. 942/7 a 942/8, na nichž jsou předmětné stavby umístěné (dále společně jen: „**Pozemek**“), vše v katastrálním území Hlubočepy, obec Praha, část obce Praha 5, zapsané na LV č. 4158 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm pro Prahu.
2. Společenství vzniklo v souladu s § 9 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, dne 9.12.2002, dne 22. 7. 2004 byl proveden jeho zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 4699.

ČÁST II SPRÁVA DOMU A POZEMKU

Článek 3

1. Správa zahrnuje vše, co je nutné nebo účelné pro řádnou péči o Dům a Pozemek jako funkční celek, pro zachování nebo zlepšení společných částí a péče o ně, pro zřízení, udržování nebo zlepšení zařízení v Domě (dále také jako: „**Správa**“). Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně užívání jen některému spoluvlastníku.
2. Správou nemovité věci, resp. 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 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 těchto stanov 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 tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení Domu;
 - c) uplatnění práva vstupu do jednotky 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.
3. Činnostmi 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 členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „**služby**“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy Společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
 - d) vedení seznamu členů společenství;
 - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
 - g) činnosti spojené s provozováním společných částí Domu a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv.
4. Pro účely správy domu a pozemku je Výbor (tak jak je tento pojem definován níže) oprávněn sjednávat smlouvy týkající se zejména (i) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku, (ii) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo, (iii) pojištění Domu. Výbor současně dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.
5. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav Domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, nebo k poškození již došlo, je Společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy. Právo vlastníka činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

ČÁST III ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek 4

1. Orgány Společenství jsou shromáždění (dále jen: „**Shromáždění**“) a volený orgán - výbor společenství (dále jen: „**Výbor**“).
2. Členem voleného orgánu Společenství může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
3. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem voleného orgánu, oznámila-li to předem Společenství, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem voleného orgánu, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu Společenství. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena voleného orgánu odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li Společenství, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.
4. Členem voleného orgánu Společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu Společenství.
5. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů v počtu rovnajícím se nejvýše počtu členů voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období, a to na zbývající část funkčního období. Předpoklady způsobilosti pro zvolení náhradníkem se řídí ustanovením odstavce 2 tohoto článku.
6. Člen voleného orgánu může být volen opětovně.
7. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.
8. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něj při jeho neúčasti hlasoval.
9. Odpovědnost člena voleného orgánu za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil Společenství porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli Společenství za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na Společenství vlastníků domoci.
10. Délka funkčního období členů volených orgánů činí tři roky ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce tohoto nově zvoleného orgánu.

Článek 5 **Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem Společenství je Shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek jako členové společenství. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve

- společném jmění se účastní jednání a rozhodování Shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
2. Každý vlastník jednotky má při hlasování na Shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění.
 3. Shromáždění svolává Výbor nejméně jedenkrát v kalendářním roce. Výbor svolá Shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou vlastníků jednotek, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání Shromáždění; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad Společenství sami. Za tím účelem je povinen Výbor bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání Shromáždění.
 4. Shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, datum, čas a pořad jednání. Svolavatel Shromáždění nejméně 30 dnů přede dnem zasedání Shromáždění uveřejní pozvánku na informační nástěnce v Domě a internetových stránkách Společenství a současně ji vloží do všech označených poštovních schránek jednotek v Domě. Uveřejněním pozvánky na informační nástěnce se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na informační nástěnce zveřejněna až do okamžiku konání zasedání Shromáždění. K pozvánce se připojují podklady týkající se pořadu zasedání nebo informace, kde a kdy se může vlastník jednotky s těmito podklady seznámit.
 5. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.
 6. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
 - 6.1 Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům Společenství, nebo o změně poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech a dále v případech změny účelu užívání prostor, k němuž jsou stavebně určeny (rekolaudace prostor), je vyžadován souhlas všech členů společenství.
 - 6.2 K volbě a odvolání členů Výboru je zapotřebí souhlasu většiny hlasů všech vlastníků jednotek v Domě.
 - 6.3 Souhlas $\frac{3}{4}$ většiny hlasů vlastníků přítomných na Shromáždění je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - 6.3.1 schválení nebo změně stanov
 - 6.3.2 způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
 - 6.3.3 schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí Domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání Domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech,
 - 6.3.4 mimořádném příspěvku vlastníků jednotek dle čl. 15 odst. 2 stanov.
 - 6.4 Souhlas všech vlastníků je zapotřebí k přijetí usnesení o uzavření úvěrové smlouvy včetně schválení výše a podmínek úvěru.

7. Každý člen je oprávněn dát se na zasedání Shromáždění a při hlasování na Shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem Společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. Za spoluvlastníky jednotky (společné členy) může na shromáždění vykonávat jejich práva včetně práva hlasovacího společný zástupce, který předloží plnou moc opatřenou podpisy spoluvlastníků s nadpolovičním podílem na jednotce. Plná moc se založí jako příloha prezenční listiny. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.
8. Zástupce člena Společenství – právnické osoby musí předložit plnou moc v písemné formě nebo jinou listinu prokazatelně opravňující jej k zastupování člena – právnické osoby (zejm. prokazující členství ve statutárním orgánu právnické osoby, prokuru apod.) a prokázat se platným dokladem totožnosti. Toto zmocnění se zakládá jako příloha prezenční listiny.
9. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání Shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů Společenství.
10. Jednání Shromáždění zahájí a řídí předseda Výboru nebo jím pověřený člen Výboru. Je-li schůze Shromáždění svolána vlastníky jednotek dle odst. 3 tohoto článku stanov, řídí schůzi člen určený svolavatelem Shromáždění. Není-li přítomen člen určený svolavatelem, řídí schůzi nejstarší přítomná fyzická osoba z nich, bez ohledu na to, zda jde o člena – fyzickou osobu nebo zástupce člena – právnické osoby. Odmítne-li schůzi řídit, předsedajícím se stává druhý nejstarší přítomný z nich a tak dále.
11. Není-li zasedání Shromáždění usnášeníschopné v době, na kterou bylo svoláno, vyčká se dalších 30 minut. Není-li však Shromáždění usnášeníschopné ani po 30 minutách od doby, na kterou bylo svoláno, svolavatel zasedání ukončí a do 60 dnů svolá Shromáždění k opětovnému zasedání tak, aby návrh pořadu jednání obsahoval všechny body, které byly součástí návrhu pořadu jednání neúspěšně svolaného zasedání Shromáždění, pokud Výbor ne zvolil postup rozhodování mimo zasedání Shromáždění dle čl. 7 stanov.
12. Na počátku každého zasedání Shromáždění, jakmile je usnášeníschopné, se provede volba zapisovatele a ověřovatele zápisu. Poté se přistoupí k projednání a schválení návrhu pořadu jednání.
13. Na Shromáždění hlasují členové Společenství veřejně.
14. Z jednání Shromáždění se pořizuje zápis, za jehož porizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost Shromáždění k usnášení a rozhodování, datum a místo konání zasedání, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení a výsledky hlasování. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání, zapisovatel a ověřovatel zápisu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání Shromáždění jsou uchovávány a archivovány u Výboru.
15. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání Shromáždění, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla Shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost Shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu Společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

Článek 6

Působnost Shromáždění

Do výlučné působnosti Shromáždění patří:

- a) schválení nebo změna stanov,
- b) změna Prohlášení,
- c) volba a odvolávání členů Výboru a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku 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 nákladů na služby na vlastníky jednotek,
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
- g) rozhodování o:
 - 1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 - 2. změně účelu užívání Domu nebo jednotky;
 - 3. změně podlahové plochy jednotky;
 - 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
 - 5. změně podílu na společných částech;
 - 6. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci Výboru podle čl. 8 odst. 4 c);
 - 7. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;
- h) udělování předchozího souhlasu:
 - 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci Výboru podle čl. 8 odst. 4a) a 4b);
 - 2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 - 3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- i) 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,
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si Shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Článek 7

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1. Není-li svolané Shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové Společenství rozhodli o týchž záležitostech, mimo zasedání, a to písemnou formou.

2. Statutární orgán může rozhodnout, aby namísto na zasedání Shromáždění bylo rozhodováno v písemné formě mimo zasedání také ve všech záležitostech spadajících do působnosti Shromáždění, vyjma volby a odvolání členů Výboru a rozhodnutí o změně stanov.
3. Výbor doručí návrh rozhodnutí členům Společenství způsobem uvedeným v čl. 5 odst. 4. Návrh musí obsahovat návrh usnesení (jeho celé znění), podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí 15 dní od doručení návrhu členu Společenství.
4. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena Společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena Společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
5. Nedoručí-li člen Společenství Výboru svůj souhlas s návrhem usnesení ve lhůtě 15 dnů od doručení návrhu členu Společenství, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů Společenství.
6. Výbor oznámí členům Společenství výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do 15 dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení. Výsledek hlasování včetně přijatých usnesení Výbor vyvěsí na informační nástěnce v Domě a na internetových stránkách Společenství.
7. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů Společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
8. Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. Souhlas všech se vyžaduje také v případech změny účelu užívání prostor, k němuž jsou stavebně určeny (rekolaudace prostor).
9. Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí Domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání Domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, ke schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek, schválení mimořádného příspěvku je zapotřebí 3/4 většiny hlasů všech členů Společenství.
10. K uzavření úvěrové smlouvy včetně schválení výše a podmínek úvěru je zapotřebí souhlas všech vlastníků.

Článek 8

Statutární orgán Společenství

1. Statutárním orgánem Společenství je Výbor; za svou činnost odpovídá Shromáždění.
2. Výbor je výkonným orgánem Společenství, řídí a organizuje běžnou činnost Společenství, rozhoduje ve věcech spojených se Správou s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti Shromáždění, nebo které si Shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

3. Výbor zejména:
 - 3.1 svolává Shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání Shromáždění,
 - 3.2 informuje Shromáždění o všech závažných skutečnostech dotýkajících se činnosti Společenství,
 - 3.3 předkládá Shromáždění k projednání účetní závěrku,
 - 3.4 předkládá Shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství a o správě domu a pozemku, které obsahují zejména údaje o stavu finančních prostředků na účtech (fondech) Společenství, údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích, včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření Společenství,
 - 3.5 zajišťuje vyhotovení zápisu ze Shromáždění do 30 dnů po jeho ukončení a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem způsobem určeným v usnesení Shromáždění,
 - 3.6 oznamuje vlastníkům na základě usnesení Shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby,
 - 3.7 v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními Shromáždění činí právní jednání za Společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - 3.8 odpovídá za spolehlivé vedení záznamů o stavu majetku Společenství a za vedení účetnictví, odpovídá za podání daňového přiznání, má-li Společenství povinnost je podávat,
 - 3.9 vede seznam členů a zajišťuje postup dle Čl. 10 těchto stanov,
 - 3.10 zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - 3.11 zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,
 - 3.12 plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k veřejnému rejstříku společenství vlastníků jednotek a jiné povinnosti vyplývající z právních předpisů,
 - 3.13 uzavírá, mění nebo vypovídá smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro Společenství některé činnosti správy domu a pozemku,
 - 3.14 zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a užíváním jednotek,
 - 3.15 předkládá Shromáždění k projednání a ke schválení dlouhodobý plán oprav,
 - 3.16 rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí (viz odst. 4 tohoto článku), vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost Shromáždění,
 - 3.17 rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovitých věcí (viz odst. 4 tohoto článku), vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost Shromáždění,
 - 3.18 jménem Společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek, kteří nesou náklady na vymáhání,
 - 3.19 dbá na dodržování pravidel pro užívání společných částí Domu, domovního řádu, pravidel pro rekonstrukce bytových jednotek a pořádku v Domě,

- 3.20 přijímá v souladu s právním řádem České republiky, těmito stanovami a usneseními Shromáždění opatření k zajištění pořádku v Domě a k realizaci usnesení Shromáždění.
- 4 V působnosti Výboru je zejména rozhodování o:
- nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 15 000 Kč;
 - zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu částku 15 000 Kč;
 - údržbě, opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovitých věcí, přičemž takto vynaložené náklady nesmí v součtu převýšit částku 100 000 Kč za kalendářní rok. Uvedený limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek.
- 5 O všech rozhodnutích přijatých Výborem dle předchozího odstavce tohoto článku je Výbor povinen vlastníky jednotek informovat nejpozději na nejbližším zasedání Shromáždění.
- 6 Výbor zastupuje Společenství ve všech záležitostech. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činní výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
- 7 Vůči členům a jiným orgánům Společenství zastupuje Výbor předseda.
- 8 Členové Výboru jsou voleni a odvoláváni Shromážděním, do funkce mohou být voleni opětovně. Předsedu a místopředsedu volí Výbor z řad svých členů a z funkce předsedy a místopředsedy je odvolává.
- 9 Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost Výboru, organizuje běžnou činnost Společenství. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí. Nebyl-li termín zasedání Výboru předem dohodnut, svolá se písemnou či e-mailovou pozvánkou, obsahující datum, čas a místo konání zasedání, doručenou buď osobně, nebo elektronicky jako e-mailová zpráva na kontaktní údaje člena Výboru.
- 10 Výbor má tři členy. Každý člen výboru má 1 hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Hlasování je veřejné.
- 11 Ze zasedání Výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat minimálně údaje o místě, datu a programu jednání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námitky členů. Na žádost člena, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisují všichni přítomní členové Výboru. Každý člen Společenství má právo do zápisu nahlédnout.
- 12 Členství ve Výboru končí:
- uplynutím funkčního období
 - odvoláním z funkce
 - odstoupením z funkce
 - ztrátou způsobilosti být členem Výboru
 - případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.

- 13 Odstoupí-li člen Výboru ze své funkce, musí své odstoupení Výboru oznámit písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy Výbor odstoupení na své schůzi projednal, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- 14 Členové Výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání Shromáždění.
- 15 Nemá-li Výbor dostatečný počet členů k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje Společenství opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy Společenství a nemá-li Společenství jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 o. z. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů Společenství.
- 16 Členům Výboru může být poskytnuta odměna za výkon funkce, jejíž výši schvaluje Shromáždění.

ČÁST IV ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek 9

1. Členy Společenství jsou všichni vlastníci jednotek v Domě.
2. Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.
3. Za dluhy Společenství ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
4. Při převodu vlastnického práva člena Společenství k jednotce nevzniká Společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a pozemku ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu.
5. Společenství je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
6. Společnými členy Společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, přičemž ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
7. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na Shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.
8. Spoluvlastníci jednotky písemně zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na zasedání Shromáždění, přičemž z jednání společného zástupce jsou oprávněni a povinni společně a nerozdílně. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
9. 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.

10. Člen Společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem Společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci.

Článek 10

Seznam členů Společenství

Oznamovací povinnost členů a právo na informace

1. Výbor zajišťuje vedení seznamu členů Společenství (dále jen: „**Seznam členů**“), v němž se uvádí jméno a příjmení člena, datum narození, označení jednotky, jíž je vlastníkem, adresa jeho trvalého pobytu uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k jednotce v Domě, doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu, den vzniku a zániku členství ve Společenství, velikost jeho hlasu při hlasování na Shromáždění a všechny změny evidovaných skutečností. Se souhlasem člena Společenství se do Seznamu členů zapisují kontaktní údaje, jako jsou telefonní čísla, e-mailové adresy apod. Souhlas člena se zpracováním takových údajů se zakládá jako příloha Seznamu členů. Totéž platí pro spoluvlastníky jednotky a pro manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.
 - 1.1 Je-li jednotka ve spoluvlastnictví či ve společném jmění manželů, uvede se navíc také jméno a příjmení zmocněného společného zástupce, přičemž originál zmocnění společného zástupce se zakládá jako příloha Seznamu členů.
 - 1.2 Je-li členem společenství právnická osoba, pak se kromě údajů uvedených shora v odst. 1 do Seznamu členů uvede také název nebo firma této právnické osoby, sídlo, identifikační číslo právnické osoby (IČO), tel. čísla, e-mailové adresy a jméno a příjmení fyzické osoby oprávněné zastupovat člena – právnickou osobu. Zmocnění zástupce člena – právnické osoby se zakládá jako příloha Seznamu členů.
 - 1.3 Přenechá-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno, příjmení, rok narození a kontaktní údaje této osoby (tel., e-mail).
2. Výbor je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v Seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky – členem Společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc.
3. Každý, kdo nabyt jednotku do vlastnictví je povinen oznámit Výboru a osobě určené Společenstvím nabytí jednotky do vlastnictví předložením výpisu z katastru nemovitostí, ne starším než 30 dnů. Spolu s tím je povinen oznámit svou doručovací adresu, pokud se liší od trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl, nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.
4. Výbor zapíše nového člena Společenství do Seznamu členů neprodleně poté, co mu tento člen oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se Výbor dozví o této skutečnosti jiným způsobem.
5. Vlastník jednotky je povinen oznámit Výboru a osobě určené Společenstvím každou změnu údajů zapsaných v Seznamu členů týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí

v souhrnu nejméně 3 měsíce v kalendářním roce, a to vždy nejpozději do 30 dnů, kdy změna nastala, což stvrdí vlastnoručním podpisem. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo jeho část k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno, příjmení, adresu a rok narození této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění manželů oznamuje tyto skutečnosti a údaje společný zástupce.

6. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu Výbor jméno, příjmení a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v Domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny jiné osobní údaje o vlastníku jednotky či nájemci. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu Výborem poskytnuty, je oprávněn je použít pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu k třetím osobám, jinak odpovídá za újmu, která by tím vlastníkům jednotek či Společenství vznikla a odpovídá za porušení práva na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí údajů ze Seznamu členů Výboru, popř. osobě určené Společenstvím, v písemné formě. Informace poskytne Výbor vlastníkově rovněž písemně.
7. Společenství zřizuje v každém vchodě informační nástěnku. Zároveň se informační nástěnka zpřístupní členům Společenství prostřednictvím internetových stránek Společenství. Za obsah takto zveřejněných informací odpovídá Výbor.

Článek 11

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

1. Člen Společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů Společenství, a to zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy;
 - b) účastnit se jednání Shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání;
 - c) volit a být volen do Výboru, splňuje-li zákonem a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu Společenství;
 - d) předkládat Výboru návrhy a podněty k činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v činnosti Společenství;
 - e) seznámit se s hospodařením Společenství a způsobem správy domu a pozemku, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy domu a pozemku, do účetních knih a dokladů, a to v prostorách určených Společenstvím; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu, což stvrdí písemným prohlášením, a výlučně v prostorách určených Společenstvím po dohodě s osobou, která je za Společenství přítomna nahlížení do těchto písemností Společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory;
 - f) nahlížet v souladu s pravidly uvedenými shora pod písmenem e) do písemných podkladů pro jednání Shromáždění, zápisů ze schůze Shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu domu a pozemku, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty Společenství;
 - g) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části Domu, nesmí však ztížit jinému vlastníkově jednotky či uživateli

jednotky v Domě výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části Domu;

- h) žádat Výbor o sdělení jména, příjmení a adresy kteréhokoliv člena Společenství nebo nájemce jednotky v Domě;
- i) obdržet vyúčtování záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení kalendářního roku;
- j) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování;
- k) další práva uvedená v zákonech a v těchto stanovách.

2. Člen Společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů Společenství, a to zejména:

- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů Společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
- b) včas a řádně hradit příspěvky na správu domu a pozemku;
- c) včas a řádně platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování;
- d) podílet se na úhradě ztráty Společenství;
- e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí Domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, a v usneseních orgánů Společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení;
- f) řídit se pravidly pro správu domu a pozemku uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů Společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
- g) udržovat svůj byt a společné části (balkon, sklep), které má vyhrazeny k výlučnému užívání, a to tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled Domu;
- h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do Domu nebo bytu;
- i) odstranit v přiměřené době, nejpozději však ve lhůtě určené Společenstvím, na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech Domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt užívají, nebo další uživatelé či příslušníci jejich domácnosti, kterým vlastník přenechal jednotku do užívání, nebo osoby, kterým umožnil sám (nebo osoby v tomto bodě specifikované) vstup do Domu nebo bytu;
- j) umožnit na základě předchozí výzvy Společenství umístění, údržbu a výměnu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií v bytě a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě;
- k) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně Domu, o níž bylo řádně Společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo do společné části, kterou výlučně užívá, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná

změna společných částí Domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, kterou výlučně užívá, pokud byl k tomu předem vyzván Společenstvím;

- l) oznámit Společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup Společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy Společenství pro ověření, zda jím prováděné či v minulosti již provedené stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně;
 - m) zásahy do společných částí Domu, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem Společenství;
 - n) předat Společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu);
 - o) i bez předchozí výzvy umožnit vstup Společenství do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny;
 - p) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání Společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu;
 - q) v případě dlouhodobější nepřítomnosti v bytě trvající déle než jeden měsíc sdělit Výboru a jiné osobě určené Společenstvím kontaktní osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí;
 - r) písemně oznamovat bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování nákladů na služby;
 - s) neprodleně upozornit Výbor a jinou osobu určenou Společenstvím na závady vzniklé na společných částech Domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování za účelem předcházení škodám;
 - t) seznámit se s Domovním řádem, požárně poplachovými směrnici Domu, případně dalšími interními předpisy, pokud jsou Společenstvím vydány a řídit se pravidly v nich uvedenými;
 - u) průběžně sledovat informační nástěnku Společenství, případně si prostřednictvím osob, kterým přenechal byt do užívání, zajistit předávání informací na nástěnce zveřejněných, stejně tak jako písemností Společenství doručovaných Výborem prostřednictvím poštovní schránky v Domě;
 - v) povinnost seznámit osoby, které mají v bytě domácnost nebo osoby, kterým přenechal byt nebo jeho část k užívání, s pravidly užívání jednotky a společných částí Domu uvedenými v těchto stanovách, Domovním řádu, požárně poplachových směrnících, popř. jiných interních předpisech, pokud jsou Společenstvím vydány a s umístěním hlavních uzávěrů topení a vody v Domě;
 - w) hradit smluvní pokuty, smluvní úroky a náklady v prokázané výši spojené s vymáháním povinností člena Společenství uvedených v těchto stanovách.
3. Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu Společenství podle odstavce 2 písmene j), k) a l) je povinen učinit statutární orgán členovi Společenství, nejde-li o havarijní stav, nejméně tři dny před zamýšleným dnem realizace přístupu.
 4. Svá práva uplatňuje člen Společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání Shromáždění uplatňuje svá práva vůči Shromáždění.

5. Seznámení každého vlastníka jednotky jako člena Společenství s pravidly ve stanovách uvedenými zajišťuje Výbor formou prokazatelného předání jednoho výtisku stanov každému členu, v případě společného členství pak společnému zástupci.

ČÁST V PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Článek 12 Pravidla pro správu domu a pozemku

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je Společenství. Některé činnosti správy může zajišťovat třetí osoba na základě smlouvy uzavřené se Společenstvím. Určení této třetí osoby, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti spadá do působnosti Shromáždění.
2. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí Domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v Domě sloužícím spoluvlastníkům Domu.
3. Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i se třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým Společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
4. Za Společenství jedná Výbor, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu Společenství vyhrazeny Shromáždění.
5. Výbor je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem Společenství; o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí pak je oprávněn rozhodnout v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem Společenství. Výjimky z tohoto pravidla jsou pak uvedeny v článku 8 těchto stanov.
6. Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 50 000 Kč je oprávněn Výbor oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

Článek 13 Pravidla pro užívání společných částí Domu

1. Vymezení společných částí, jakož i společných částí, které slouží výlučně k užívání jen vlastníků některých jednotek je obsaženo v Prohlášení. Společné části, vyjma společných částí sloužících výlučně k užívání jen vlastníků některých jednotek, jsou společné a přístupné vlastníků všech jednotek. Při jejich užívání jsou vlastníci jednotek povinni dodržovat povinnosti vyplývající z obecně závazných předpisů, stanov a z Prohlášení.

Mezi společné části náleží také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdnic kol, výtahy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání.

2. Člen Společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
3. V případě chovu domácích zvířat je člen Společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy.
4. Člen Společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení Domu ve společných částech a společných prostorách Domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách Domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše, větrání bytu do společných vnitřních prostor Domu. Pokud vlastník jednotky umístí ve společných prostorách Domu (zejména na společných chodbách, sklepních prostorách a schodištích) jakékoliv předměty, je Společenství oprávněno po předchozí výzvě takovéto předměty ze společných prostor odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat prokazatelné náklady s tím spojené.
5. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen Společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepních prostorách Domu.
6. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách Domu a na Domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu Společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba.
7. Pokud je nezbytné, aby člen Společenství uzavřel domovní uzávěry vody, tepla, projedná to předem se statutárním orgánem Společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen Společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům Společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací, kdy je nutno domovní uzávěry uzavřít neprodleně. K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Klíče od uzamykaných společných prostor v Domě jsou uloženy u Výboru (v kanceláři Společenství).
8. Každý člen Společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů Společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu Společenství i ostatním členům Společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech, výjimečně v sobotu, v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 7:00 hod. se každý člen Společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů.
9. Člen Společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
10. Podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor upravuje Domovní řád. Domovní řád je závazný pro všechny členy Společenství a pro další osoby vstupující do Domu. Domovní řád je vyvěšen v přízemí Domu.

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

Článek 14
Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství
a vypořádání výsledku hospodaření

1. Příjmem Společenství jsou zejména:
 - a. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle čl. 15 stanov,
 - b. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. 15 stanov,
 - c. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. 16 stanov, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
 - d. úroky z vkladů na bankovních účtech Společenství,
 - e. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných Společenstvím,
 - f. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných Společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
 - g. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem Společenství.
2. Příjmem Společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet Společenství; jde zejména o tyto příjmy:
 - a. nájemné z pronájmu společných částí Domu,
 - b. úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
 - c. příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v Domě pro tyto osoby.
3. Výdaje Společenství jsou náklady na správu domu a pozemku.
4. Výbor sestavuje na každý kalendářní rok návrh rozpočtu a předkládá ho ke schválení Shromáždění. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečně velké rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí Domu plánované v letech budoucích.
5. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje Shromáždění nejpozději do konce měsíce dubna kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje.
6. V rozpočtu se stanoví:
 - 6.1 výše předpokládaných nákladů související s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku; 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,
- 6.2 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,
 - 6.3 plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav; kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení.
7. Rozpočet nákladů pod body 6.1 a 6.2 se stanoví na roční období; rozpočet nákladů uvedených pod bodem 6.3 se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok.
 8. Výsledky plnění rozpočtu za předchozí kalendářní rok schvaluje Shromáždění v rámci schválení Zprávy o hospodaření Společenství, kterou předkládá Výbor ke schválení Shromáždění nejpozději do konce následujícího kalendářního roku.

Článek 15

Příspěvky na správu domu a pozemku – pravidla pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

1. Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to:
 - 1.1 stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti Společenství dle čl. 3. odst. 3 těchto stanov, tedy zejména:
 - a. na odměňování členů Výboru,
 - b. na odměňování osob zajišťujících některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví,
 - c. na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů Společenství,
 - d. na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
 - e. na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
 - f. na náklady kanceláře osoby odpovědné za správu Domu, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena.
 - g. na náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
 - 1.2 ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech – na ostatní náklady,
nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.
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. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí navrhne Výbor a schválí Shromáždění. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout Shromáždění, a to nejméně

- $\frac{3}{4}$ (tříčtvrtinovou) většinou hlasů přítomných členů nebo $\frac{3}{4}$ (tříčtvrtinovou) většinou hlasů všech členů, probíhá-li hlasování mimo zasedání Shromáždění.
3. Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku (včetně dlouhodobé zálohy) se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku. Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.
 4. Pokud není pro daný kalendářní rok Společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

Článek 16

Příspěvky na úhradu nákladů na služby – pravidla pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

1. Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen: „**služby**“) a postup při určování záloh na služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
2. Službami jsou zejména dodávka tepla a teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v Domě, úklid společných prostor v Domě, odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne Shromáždění.
3. 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 dané zúčtovací období - kalendářní rok. Výbor má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
4. Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:
 - 4.1 vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu nejméně 90 dní v průběhu zúčtovacího období,
 - 4.2 nájemce/podnájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu nejméně 90 dní v průběhu zúčtovacího období.
5. Nerozhodne-li Shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby na vlastníky jednotek takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech osazených v jednotkách,
 - b) provoz výtahu podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, přičemž vlastníci jednotek umístěných v prvním nadzemním podlaží Domu se na této službě nepodílí,
 - c) osvětlení společných prostor v Domě, úklid společných prostor v Domě, odvoz komunálního odpadu podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
 - d) dodávka tepla a teplé vody v poměru naměřených hodnot na indikátorech topných nákladů osazených podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro

rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu,

- e) havarijní služba, elektřina pro napájení technických zařízení v Domě (např. anténní systém pro příjem rozhlasového a televizního signálu a systém pro měření a regulaci dodávky tepla) shodně na každou bytovou jednotku.
6. Vyúčtování záloh na služby je Společenství povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení účtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznamenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na informační nástěnce v Domě a internetových stránkách Společenství.
7. 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 námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi Společenství.
8. Výbor je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena Společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění, je Výbor oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu Společenství, kdy veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen Společenství.

Článek 17

Sankce za neplnění povinností členů Společenství

1. Neplní-li člen Společenství své platební povinnosti stanovené v čl. 11 odst. 2 pod písm. b) a c) těchto stanov, je Společenství oprávněno účtovat smluvní pokutu ve výši 25 Kč (slovy: dvacet pět korun českých) za každý den prodlení s úhradou a dále úrok z prodlení dle ustanovení občanského zákoníku ve výši dle příslušných předpisů. Zároveň je Společenství oprávněno vyúčtovat členovi náklady v prokázané výši související s vymáháním splnění výše uvedené platební povinnosti.
2. V případě, že člen Společenství nesplní svou informační povinnost dle čl. 11 odst. 2 písm. r) těchto stanov vyplývající ze zák. č. 67/2013 Sb., jímž se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, je Společenství oprávněno účtovat si smluvní pokutu ve výši 50 Kč (slovy: padesát korun českých) za každý započatý den prodlení.

ČÁST VII SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 18

1. Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu Společenství třetí pracovní den po odeslání.

Článek 19

1. Změní-li se Prohlášení, vyhotoví statutární orgán Společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí.
2. Nevyplývá-li z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dalších členských schůzí a náhradní členské schůze.
3. Přijetím těchto stanov se ruší:
 - 3.1 Stanovy společenství vlastníků jednotek v budově Krškova 783 a 784 v Praze 5, přijaté shromážděním dne 12. května 2010.

Tyto stanovy byly schváleny Shromážděním dne 7.12.2016