

Stanovy Společenství vlastníků jednotek Mezilesí 2061 - 2070

I.

Název

Název společenství vlastníků je **Společenství vlastníků jednotek Mezilesí 2061 - 2070**

II.

Sídlo a IČO

Sídlem společenství vlastníků je **Mezilesí 2069/42, 193 00 Praha 9**

Identifikační číslo společenství vlastníků je **291 52 356**

III.

Účel společenství

Společenství vlastníků jednotek Mezilesí 2061 - 2070 (dále jen „společenství“) je právnická osoba vzniklá za účelem zajišťování správy, provozu, oprav nemovité věci a dalších činností souvisejících s provozem společných částí nemovité věci. Nemovitou věcí jsou pozemky parc.č. 198/8, 2198/9, 2198/10, 2198/11, 2198/12, 2198/13, 2198/14, 2198/15, 2198/16 a 2198/17 (dále jen společně jako „pozemek“), a stavba č.p. 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069 a 2070 (dále též jen jako „dům“), vše vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, k.ú. Horní Počernice. 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.

IV.

Předmět činnosti společenství

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. Správa domu je dále vymezena v čl. XVII odst. 2 těchto stanov.

V.

Právní jednání společenství

- 1) Společenství jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
- 2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

VI.

Vznik společenství

Společenství vlastníků vzniklo na základě zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

VII.

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.

VIII.

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 výboru posledně známá,
- e) e-mailová adresa člena, nebo jeho zástupce, pokud ji má,
- 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.

IX.

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 havarijní 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. VIII 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.

Orgány společenství

X.

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 společenství může být pouze fyzická osoba, která je plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu právních předpisů upravujících živnostenské podnikání nebo právnická osoba. Členem voleného orgánu může být pouze člen či společný člen tohoto společenství nebo pověřený zástupce člena společenství, který je právnickou osobou. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené výše v tomto odstavci a funkci musí vykonávat osobně.

3) Členem voleného orgánu nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel je členem voleného orgánu společenství. Člen voleného orgánu může být zvolen opětovně.

4) Závazek k výkonu funkce voleného orgánu je závazek osobní povahy, pro který se nelze nechat zastoupit.

5) Funkční období člena voleného orgánu činí 5 let, 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 statutárnímu orgánu společenství, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení. Prohlášení o odstoupení musí být písemné a musí být doručeno do sídla společenství. Dotčený orgán neprodleně informuje shromáždění o zániku funkce, a to nejpozději do 60 dnů od oznámení o odstoupení z funkce člena voleného orgánu.

6) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

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

8) Orgány společenství hlasují veřejně.

9) Bude-li to technicky možné a účelné, mohou orgány společenství za účelem informování členů společenství vlastníku využívat prvků elektronické komunikace.

10) Voleným orgánům společenství přísluší za výkon funkce odměna, o jejíž výši rozhoduje shromáždění.

XI.

Usnášeníschopnost shromáždění a hlasování na něm

A. 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 oprávněn se zúčastnit každý vlastník či spoluvlastník jednotky, a to osobně nebo v zastoupení pověřeným zástupcem na základě písemné plné moci. Zástupcem vlastníka jednotky nemůže být člen výboru společenství nebo člen kontrolní komise společenství. Podpis člena na plné moci, kterou zmocnil zástupce k zastupování na shromáždění společenství, musí být úředně ověřen. Podpis nemusí být ověřen, jestliže již před udělením plné moci předal člen výboru podpisový vzor, na kterém bude úředně ověřen jeho podpis.
- 5) Na shromáždění je člen oprávněn osobně nebo prostřednictvím svého zástupce vykonávat práva upravená právním řádem České republiky a stanovami společenství. Zejména je oprávněn hlasovat o jednotlivých bodech programu zasedání, uplatňovat zde své návrhy a protinávrhy a požadovat vysvětlení.
- 6) Členové přítomni na shromáždění nebo jejich zástupci se zapisují do listiny přítomných. Při prezenci obdrží hlasovací lístek.
- 7) V případě že se na shromáždění dostaví zástupce zastupující několik členů, obdrží při prezenci hlasovací lístky členů, které zastupuje.
- 8) Pokud se člen nebo jeho zástupce dostaví na shromáždění až po zahájení, je oprávněn se zúčastnit jednání za následujících podmínek:
 - a) v listině přítomných bude uveden přesný čas jeho příchodu
 - b) pracovník prezenčního místa uvede člena do jednacího sálu tak, aby nebylo narušeno případně probíhající hlasování, a neprodleně zajistí předání informace o jeho příchodu a aktuálním počtu členů přítomných na shromáždění předsedajícímu. Člen nemá právo hlasovat k programovému bodu, v průběhu jehož projednávání se dostavil na shromáždění, jestliže předsedající před převzetím informace o jeho příchodu již přítomné členy vyzval k hlasování.
- 9) Jestliže člen během jednání shromáždění opouští jednací sál, je povinen oznámit svůj odchod a odevzdat hlasovací lístek, popř. lístky, s jejichž pomocí na shromáždění vykonává hlasovací práva. Skrutátor předá informaci o jeho odchodu ze shromáždění předsedajícímu tak, aby ji měl k dispozici nejpozději před nejbližším hlasováním. Při návratu do sálu se člen znovu zapíše do listiny přítomných a bude mu vrácen jeho hlasovací lístek (popř. lístky).
- 10) Své dotazy, požadavky na vysvětlení, návrhy, protinávrhy člen podává - z důvodu přesného zachycení obsahu a úplné evidence všech dotazů - písemně na formulářích, které obdrží při prezenci. Předsedající písemné podněty členů převezme a očíslované podle pořadí podání je předá k vyřízení výboru společenství. Podnět může být zcela nebo zčásti odmítnut, jestliže z něj po pečlivém uvážení vyplyne, že se týká záležitosti, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění nebo jestliže by její poskytnutí mohlo přivodit společenství újmu. Nebude-li možno dotaz člena zodpovědět přímo na shromáždění, bude na něj odpovězeno bez zbytečného odkladu písemně přímo dotazujícímu se členovi.
- 11) Jednání shromáždění je neveřejné. Cizí osoby nemají na jednání přístup s výjimkou osob zajišťujících organizaci a průběh shromáždění, případně osob, které byly na shromáždění přizvány za tím účelem, aby v případě potřeby poskytly členům podrobnější informace odborné povahy. O případné účasti hostů rozhoduje před shromážděním jeho svolavatel, po zahájení předsedající shromáždění.
- 12) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle čl. XIII., odst. 1, věta druhá řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- 13) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující 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. Zápis posledního z jednání shromáždění bude vyvěšen ve všech vchodech domu na domovních vývěškách společenství.
- 14) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.

15) Po projednání všech bodů pořadu jednání a přijetí příslušných usnesení předseda jednání shromáždění ukončí.

16) Ustanovení odstavců 13) a 14) tohoto článku se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

B. Hlasování

1) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.

2) Předsedající před každým hlasováním sdělí přítomným členům, zda je shromáždění schopné usnášení a jaká většina je potřebná k přijetí jednotlivých usnesení.

3) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnického podílu člena společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.

4) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

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. XII., odst. 1). písm. g), bod. iv,
- d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
- e) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství.

8) Na shromáždění se hlasuje na výzvu předsedajícího a pod jeho řízením. Před každým hlasováním předsedající zjistí aktuální počet hlasů členů přítomných na shromáždění za účelem kontroly schopnosti usnášení shromáždění.

9) Na shromáždění společenství hlasuje vždy nejdříve o návrhu předloženém výborem společenství, dále o návrhu předloženém kontrolní komisí, následně o návrhu člena výboru a člena kontrolní komise. Teprve poté, kdy nebudou tyto návrhy předepsanou většinou schváleny, hlasuje se o protinávrzích členů, a to v pořadí, v jakém byly na shromáždění předloženy. Pokud by bylo předsedajícímu doručeno současně několik protinávrhů, shromáždění o nich hlasuje v abecedním pořadí členů, kteří protinávrhy podali.

10) Hlasování je veřejné a přímé. Hlasování o přijetí usnesení k jednotlivým bodům pořadu jednání se uskutečňuje aklamací, tj. zvednutím ruky s hlasovacím lístkem, který člen nebo jeho zástupce obdrží při prezenci. Po skončení hlasování ke každému bodu pořadu jednání osoby pověřené sčítáním hlasů sečtou hlasy a vyplní písemný záznam o výsledku hlasování. Hlasy členů, kteří nebudou hlasovat pro žádnou z variant hlasování („pro“, „proti“, „zdržel se“), budou započteny na variantu „zdržel se hlasování“. Po skončení hlasování ke všem bodům pořadu jednání ověří osoby pověřené sčítáním hlasů svými podpisy správnost záznamu o výsledku hlasování a neprodleně o něm informují předsedu schůze.

11) Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

12) Organizaci a vyhodnocení hlasování zajišťují osoby pověřené sčítáním hlasů.

XII.

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, o majetkových dispozicích s nemovitými věcmi (převody, darování a jiné zcizování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50.000 Kč v jednotlivém případě,
- 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.

XIII.

Svolání 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 doručí všem členům společenství vhozením do domovní schránky příslušné k jednotce, kterou vlastní, a současně vyvěsí ve všech vchodech domu na domovních vývěskách společenství. Členům, kteří o to požádali, bude pozvánka doručena e-mailem na jejich e-mailovou adresu, vedenou v seznamu členů. Pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění.

XIV.

Rozhodnutí shromáždění mimo zasedání

1) Ve všech věcech v působnosti shromáždění lze rozhodnout i mimo zasedání.

2) Návrh podává písemně nebo v e-mailové podobě 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 třicet dnů.

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, není-li zákonem nebo stanovami požadována vyšší většina, počítaná ze všech členů.

XV.

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.

3) V působnosti výboru je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací nebo zůstatková cena nedosáhne částky 50.000 Kč v jednotlivém případě; 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 částku 50.000 Kč v jednotlivém případě; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

5) Výbor má pět členů, 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, hlasovali 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. Veškeré náklady

spojené s vymáháním dlužné částky jdou k tíži dlužníka. 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.

10) 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.

11) Pozvánku svolavatel zašle na e-mailové adresy všech členů výboru, nebo svolá členy výboru osobně či telefonicky.

XVI.

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.

XVII.

Správa domu a pozemku

1) Po vzniku společenství je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku společenství.

2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

3) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

4) 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.
- 5) 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.

XVIII.

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.

XIX.

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.
- 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.

XX.

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 vlastní činností 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 druhích 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.

XXI.

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. Nevyčerpaný 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 vlastníků 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.

6) 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.

7) 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.

8) 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 námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

XXII.

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 запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

XXIII.

Zánik společenství

- 1) Společenství zaniká z důvodů a způsobem, stanoveným v zákoně.

XXIV.

Závěrečná ustanovení

1) Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění konaném dne 9.11.2016.

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 zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, nebude se k takovému ustanovení přihlížet a ostatní ustanovení těchto stanov budou nadále trvat.

V Praze dne 9.11.2016

Martin Kyprý, předseda SVJ, v.r.

Igor Čermák, místopředseda SVJ, v.r.