

Stanovy Společenství vlastníků jednotek domu čp. 600, ulice Malkovského, Praha 18 – Letňany

Článek I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.
2. Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon“), dále jen "člen společenství".

Článek II

Název a sídlo společenství

3. Název společenství je **Společenství vlastníků jednotek domu čp. 600, ulice Malkovského, Praha 18 – Letňany**.
4. Sídlo společenství vlastníků jednotek je na adrese **Malkovského 600, Praha 18 – Letňany, PSČ 199 00**

Článek III

Účel společenství

Společenství vlastníků jednotek domu čp. 600, ulice Malkovského, Praha 18 – Letňany (dále jen „společenství“) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy, provozu, oprav nemovité věci a dalších činností souvisejících s provozem společných částí nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek parc. číslo 757/11 (dále jen „pozemek“) a na něm stojící budova č.p. 600 (dále též jako „dům“) vedené na listu vlastnictví 2578 a dále pozemek parc. číslo 757/158 a pozemek parc. číslo 757/159 vedené na listu vlastnictví 9312, všechny nemovitosti jsou vedené u Katastru úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, k. ú. Letňany. 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, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovní účty společenství.

Článek IV Vznik členství

1. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
2. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
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.
4. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
5. Společenství vede seznam členů společenství. V seznamu členů společenství musí být u každého vlastníka (spoluvlastníka) jednotky uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Článek V Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména právo:
 - 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 a být volen do orgánů společenství za podmínek stanovených zákonem,
 - 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 povinností podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
 - g) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanovách, zejména má povinnost
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby, za spotřebu vody a tepla, a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - d) platit příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členům jejich orgánů, na vedení účetnictví a na ekonomickou a technickou správu, a na podobné náklady vlastní správní činnosti, které se rozvrhují na každou jednotku stejně,
 - e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
 - f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních vlastníků jednotek; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - g) 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,
 - h) umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření tepla, plynu a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - i) 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,
 - j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu,
 - k) 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,
 - l) umožnit při stavební úpravě svého bytu do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu,
 - m) zdržovat 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 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,
 - n) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezavadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek VI

Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“)
2. 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.
3. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství usnést, že bude o určité věci hlasovat provedením tajného hlasování pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě se stanoví postup tajného hlasování.

Článek VII

Shromáždění a jeho usnášenischopnost

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění
2. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu a pozemku; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
3. Je-li jednotka ve společném jmění manželů nebo spoluvlastnictví, mají manželé nebo spoluvlastníci společný hlas.
4. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
5. K přijetí rozhodnutí, kterým se mění všem vlastníkům jednotek velikosti podílů na společných částech domu je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek.
6. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy, spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravce 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 všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o schválení nebo změně stanov.
8. Alespoň tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o
 - a) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám dle čl. VIII, odst. 1, písm. g) iv,
 - b) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
 - c) rozdělení zisku z hospodaření společenství.

Článek VIII Působnost shromáždění

1. Do výlučné působnosti shromáždění náleží patří
 - a) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám
 - b) schválení nebo změna stanov,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správy domu, jakož i celkové výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných záloh,
 - e) schválení druhu a rozsahu 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 jednotky,
 - iii. o změně podlahové plochy jednotky,
 - 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 jednotky,
 - vii. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou pro rozhodování výboru,
 - g) udělování předchozího souhlasu
 - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím 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,
 - v. 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 rozsahu činnosti
 - i) schvalování rozpočtu společenství
 - j) rozhodování v dalších záležitostech společenství určených zákonem nebo stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
2. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do 3 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

3. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla na shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
4. K nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění vlastníků dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku.

Článek IX

Svolání a jednání shromáždění

1. Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětů 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 dal k němu podnět.
3. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
4. Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou, která, není-li předána osobně, musí být předána k doručení či vložena do poštovní schránky náležející k jednotce a současně vyvěšena v domě na domovní vývěsce společenství.
5. Jednání shromáždění statutární orgán společenství, neurčí-li jinou osobu. V případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 1 věta druhá řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
6. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující, kdo zasedání svolal, jak a kdy se konalo, kdo zasedání zahájil a kdo mu předsedal, schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
7. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u výboru.
8. Ustanovení odstavců 6 a 7 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.

Článek X

Rozhodnutí shromáždění mimo zasedání

1. Ve všech věcech v působnosti shromáždění lze rozhodnout i mimo zasedání.
2. Návrh podává písemně výbor a zasílá jej vlastníkům stejným způsobem a ve stejné formě jako pozvánku na shromáždění. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady

potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta činí patnáct dnů.

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 návrh rozhodnutí.
4. Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství ten, kdo usnesení navrhl.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se se však všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Článek XI

Výbor

1. Výbor je výkonným orgánem společenství. 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 o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.
2. Výbor je orgán volený shromážděním vlastníků. Členem výboru může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný; 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. Členem výboru nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem výboru. Člen výboru může být volen opětovně.
4. Závazek výkonu funkce člena výboru je závazek osobní povahy, pro který se nelze nechat zastoupit.
5. Funkční období člena výboru činí 5 let, počínaje dnem zvolení do funkce nebo dnem, který byl při zvolení stanoven jako počátek výkonu funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce člena výboru dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce prohlášením došlým výboru společenství, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení. Prohlášení o odstoupení musí být písemné a musí být doručeno do sídla společenství.
6. Člen výboru může být během funkčního období shromážděním odvolán.
7. Výbor jako statutární orgán zejména
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku 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 příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - 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 revisích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - g) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
 - h) za společenství vymáhá plnění povinností uložených shromážděním,
 - i) plní povinnosti ve vztahu k zápisům do rejstříku společenství vlastníků jednotek,
 - j) vydává závazné směrnice, které podléhají schválení shromážděním ve smyslu čl. VIII odst. 1, písm. j těchto stanov.
- 8) V působnosti výboru je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací nebo zůstatková hodnota nedosáhne v součtu částku 2000 Kč v průměru na každou jednotku v průběhu kalendářního roku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
- 9) V působnosti výboru je rozhodování o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci a o objednání služeb, nepřevyšující v souhrnu částku 2000 Kč v průměru na každou jednotku v průběhu kalendářního roku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech, či odstranění jejich důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo na majetku vlastníků jednotek.
- 10) Výbor má tři členy, kteří jsou voleni shromážděním. Výbor ze svých řad volí předsedu a místopředsedu a z funkce je též odvolává.
- 11) Předseda svolává výbor k zasedání podle potřeby ale tak, aby se konalo jednou za čtvrtletí. Předseda svolá výbor i z podnětu jednoho člena výboru; neučiní-li to, svolá tento člen výbor k zasedání na náklad společenství sám.
- 12) Výbor je schopný se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů.
- 13) Výbor může rozhodovat i mimo zasedání. K platnosti hlasování se v takovémto případě vyžaduje vyjádření výboru s uvedením dne, měsíce a roku kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí nebo e-mailová zpráva zaslaná na e-mailovou adresu předsedy výboru, bude-li obsahovat plné znění návrhu rozhodnutí a výslovné vyjádření člena výboru k němu.
- 14) 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.

- 15) 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 činí 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.
- 16) Výbor společenství postupuje při vymáhání dlužných částek jednotlivých členů tak, že nejdříve 15 dnů po vzniku dluhu vyzve vlastníka k úhradě dluhu doporučeným dopisem na adresu dlužníka, kterou má uvedenou v seznamu členů. V případě, že dlužník do 30 dnů ode dne zaslání výzvy dlužnou částku neuhradí zašle výbor na jeho adresu předžalobní výzvu. Pokud ani ve lhůtě stanovené v předžalobní výzvě dlužník svůj dluh neuhradí, je výbor oprávněn vymáhat pohledávku soudně či ji předat k vymáhání třetí osobě. Ode dne vzniku prodlení do uhrazení dluhu má výbor právo vymáhat taktéž poplatky z prodlení v zákonem stanovené výši, případně určené shromážděním. Výbor má právo za společenství s dlužníkem smíř formou splátkového kalendáře, bez možnosti odpuštění dluhu, či poplatků z prodlení. Poplatky z prodlení se v takovém případě počítají do dne uzavření dohody o splácení dluhu mezi společenstvím a vlastníkem.

Článek XII

Správa domu a pozemku

- Po vzniku společenství je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku společenství.
- 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, udržováním a zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
- Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- Společenství je oprávněno vykonávat činnosti, týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického. Těmito činnostmi se rozumí zejména
 - provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vymezených výhradně k využívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - revize a opravy technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně teplé vody, pitné vody, plynu, tepla a odpadních vod, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších telekomunikačních zařízení a jiných zařízení podle technického vybavení domu,

- c) údržba pozemků a údržba přístupových cest na pozemcích,
 - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že ji vlastník jednotky upravuje stavebně, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud podle jiných právních předpisů není 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 prohlášení vlastníka 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 pozemků z hlediska správních činností. Těmito činnostmi 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 pověřenou 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, pracování 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 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 v domě, včetně sjednání s tím souvisejících smluv,
 - f) výkon činností vztahujících se uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

Článek XIII

Výkon správy domu a pozemku

1. Správu domu provádí společenství přímo, nebo ji zajišťuje prostřednictvím smlouvy se subjektem, který se správou zabývá (dále jen „správce“)
2. Pro účely správy domu a pozemku je osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávněna sjednávat smlouvy týkající se zejména
 - a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění domu
 - d) nájmu společných částí domu, a

- e) nájmu jednotek, které jsou ve vlastnictví společenství,
 - f) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat.
3. Osoba odpovědná za správu domu a pozemku dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.
 4. Smlouva se správcem obsahuje zejména
 - a) Vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) Odměnu správce, případně její stanovení,
 - c) Určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně její evidence,
 - d) Povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému těchto stanov, pokud byl správce zmocněn společenstvím k jejich uzavírání,
 - e) Povinnost správce jednou ročně předložit shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a s o stavu společných částí domu, jakož i o 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 jeho činnosti
 - g) Další náležitosti stanovené shromážděním.
 5. Smlouvu se správcem, změnu obsahu smlouvy a změnu osoby správce schvaluje shromáždění.

Článek XIV

Užívání společných prostor

1. Společné části domu užívají vlastníci jednotek jen k účelům odpovídajících 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 uchovávat jakékoliv hořlavé předměty, jakkoliv manipulovat s ohněm a doutnajícími předměty a též kouřit. Člen společenství je povinen řídit se předpisy o požární ochraně.
4. Člen společenství není oprávněn ve společných částech domu umístit či jakkoliv ukládat jakékoliv předměty bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části přenechané k jeho výlučnému užívání.
5. Při zjištění závady či nedostatku ve společných prostorách je vlastník jednotky povinen neprodleně nahlásit tuto skutečnost výboru nebo správci.
6. Vlastníci jednotek jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
7. Je přísně zakázáno blokovat únikové cesty z budovy předměty či jiným způsobem.
8. Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem.

9. Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemků nebo pokyny a pravidla společenstvím za tím účelem přijatá, vyzve ho společenství ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy vlastníkem jednotky je společenství oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.
10. Vlastníci jednotek jsou odpovědní za to, že pravidla pro užívání společných prostor dodržují i jejich nájemníci a ostatní osoby vlastníky nebo nájemci pozvaní.

Článek XV

Hospodaření společenství

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a další finanční prostředky získané v rámci činnosti společenství.
2. Rozpočtem společenství se rozumí předpokládané náklady na správu domu a pozemku a na služby a výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na služby.
3. Statutární orgán vyhotoví a předloží zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření a s návrhem na schválení roční uzávěrky. Nevyčerpaný zůstatek se převádí do následujícího roku.

Článek XVI

Příspěvky na správu domu a pozemku

1. Členové společenství vlastníků jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemků ve výši a lhůtě, určeném shromážděním. Příspěvky, týkající se nákladů
 - a) na odměňování statutárního orgánu
 - b) na vedení účetnictví
 - c) na vlastní správní činnost
 - d) na zařízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství
 - e) na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtu hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
 - f) na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, nap., počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
 - g) kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemků, např. vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li měřena samostatně,
 - h) spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku,

se rozvrhnou na každou jednotku stejně, pokud zákon nebo rozhodnutí shromáždění v souladu se zákonem nestanoví jinak.

2. Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech, pokud zákon nestanoví jinak nebo rozhodnutí shromáždění v souladu se zákonem nestanoví jinak.
3. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovvi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy souvisejí se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

Článek XVII

Příspěvky na úhradu služeb a určení jejich výše

1. O druhu poskytovaných služeb, výše záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná až po uplynutí období.
2. Rozsah poskytovaných služeb což jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytovaná teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadní vody, provoz výtahu, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, umožnění příjmu rozhlasového televizního signálu a odvoz komunálního odpadu, určuje shromáždění.
3. Nerozhodne-li shromáždění jinak, nebo nestanoví-li jinak právní předpis, rozúčtují se náklady takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech
 - b) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
 - c) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - d) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu.
4. V souladu s čl. V, odst. 3 písm. e) má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků a nedoplatků je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období.

Článek XVII

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) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

Článek XVIII
Závěrečné ustanovení

1. Tyto stanovy byly schváleny na shromáždění dne 19. 5. 2016.
2. Pro náležitosti, 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 ustanoveních 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.
4. Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společenství.

Článek XIX
První členové statutárního orgánu

Prvním členem statutárního orgánu společenství byla ve funkci pověřeného vlastníka JUDr. Leona Jacháčkova, dat. nar. 22. 4. 1959 Brno, Náměstí SNP 1122/14, PSČ 613 00, den vzniku funkce: 6. ledna 2005, den zániku funkce: 14. ledna 2010.

V Praze dne 19. 5. 2016

.....
Xxxxxx

Předseda výboru

.....
xxxxxxxxxxxxxxxx

místopředseda výboru