

Preambule

Společenství pro dům čp. 316 Praha 7 - Bubeneč (dále jako „společenství“), tedy budovy č.p. 316 v obci Praha, části obce Bubeneč, katastrálním území Bubeneč (dále jen „budova“ nebo „dům“), postavené na pozemku parc.č. 474 v katastrálním území Bubeneč, které vzniklo 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 (dále jen "ZoVB") se v souladu s ustanovením § 1208 písm. a) zákona č. 89/2012, občanského zákoníku, rozhodlo změnit své stanovy, které nyní znějí takto:

Stanovy Společenství pro dům čp. 316 Praha 7 – Bubeneč

ČÁST PRVNÍ Všeobecná ustanovení

Čl. I Základní ustanovení

1. Společenství je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona. Předmětem její činnosti je zajišťování správy domu a pozemků s domem funkčně souvisejících. Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor.
2. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v budově. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni ustanovit si společného zástupce, který bude jejich práva vůči společenství vykonávat, přičemž toto ustanovení se obdobně vztahuje i na manžele, kteří mají jednotku ve svém společném jmění manželů.
3. Společenství je jako právnická osoba způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Nesmí však podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Majetek může společenství nabývat a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemků s domy funkčně souvisejících (tedy pozemku parc. 474 v katastrálním území Bubeneč - dále jako „pozemek“), a to způsobem uvedeným v těchto stanovách a příslušných právních předpisech, jako zejména v občanském zákoníku (dále jen "správa domu"). V mezích svého účelu společenství právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
4. Pokud některé jednání podle těchto stanov vyžaduje písemnou formu, je zachována i při právním jednání učiněném elektronickými nebo jinými technickými prostředky umožňujícími zachycení jeho obsahu a určení jednající osoby, zejména prostřednictvím elektronické pošty na e-mailové adresy společenství a členů společenství, kteří svoji e-mailovou adresu společenství oznámili.

Čl. II
Název společenství a jeho sídlo

1. Názvem společenství je:

Společenství pro dům čp. 316 Praha 7 – Bubeneč

2. Sídlem společenství je:

Ovenecká 316/42, Bubeneč, 170 00 Praha 7

3. Identifikační číslo:

247 94 546

ČÁST DRUHÁ
Předmět činnosti společenství

Čl. III
Správa domu a další činnosti

1. 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 o funkční celek a pro zachování nebo zlepšení společných částí (dále jako „správa domu“).

2. 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 pozemcích sloužících všem spoluvlastníkům domu.

3. Správou domu se tedy rozumí zejména zajištění:

- a) provozu domu a pozemku,
- b) údržby a oprav společných částí domu, a to včetně havarijní služby,
- c) revizí a oprav protipožárního zabezpečení domu včetně hromosvodů,
- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, vzduchotechniky, výtahu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- e) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky svůj byt stavebně upravuje, 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,
- f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
- g) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako příspěvků na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
- h) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov nebo z usnesení shromáždění přijatých v souladu s právními předpisy a s těmito stanovami,
- i) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, které slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- j) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,

- k) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

4. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
- b) pojištění domu,
- c) nájmu společných částí domu,
- d) opravách a úpravách společných částí domu,
- e) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
- f) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním jednotek, jako je výměňková stanice a podobná vyhrazená technická zařízení.

5. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 3 a 4 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

6. Při plnění úkolů podle těchto stanov a občanského zákoníku, jakož i dalších právních předpisů, zejména zákona č. 67/2013 Sb. v platném znění, zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
- b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k činnosti společenství, zejména ke správě domu a pozemku,
- d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky s péčí řádného hospodáře,
- e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
- f) vedení seznamu členů společenství,
- g) vydávání pokynů souvisejících s provozem domu, chováním a vystupováním jednotlivých osob dům užívajících, jako jsou vlastníci a jejich rodinní příslušníci, ale též nájemci nebo návštěvy.

7. Společenství zajišťuje přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), jako například dodávky elektřiny pro použití ve společných částech domu, dodávky studené vody, odvod odpadní vody, úklid společných prostor, kontrola a čištění spalinových cest nebo odvoz komunálního odpadu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
- b) rozhodování o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování a vypořádání přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

8. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

9. V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku společenství dále zajišťuje zejména:

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,

- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní, účetní, evidenční a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, včetně činností podle článku III. odst. 4. písm. a), b), c) a podle článku III. odst. 7., popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Neuzavře-li společenství smlouvu se správcem, vykonává veškerou správu samostatně vlastními personálními silami.

2. Smlouva se správcem, je-li uzavřena, obsahuje:

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi společenství všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- f) další náležitosti stanovené shromážděním.

výše uvedené se nevztahuje na smlouvy, které byly uzavřeny před schválením těchto stanov.

3. Prostředky shromážděné od vlastníků dle článku XII. odst. 5 těchto stanov na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a na úhrady služeb spojených s užíváním jejich jednotek budou uvolňovány na základě pokynů společenství v souladu s těmito stanovami k úhradě plateb spojených s provozem a údržbou domu. Správce je zmocněn k jednání a podepisování při výkonu práv a povinností spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku, při nichž by jednal a podepisoval předseda společenství v rozsahu specifikovaném v příslušné smlouvě o správě domu uzavřené mezi správcem a společenstvím. Správce je oprávněn popřípadě vykonávat činnost související s provozováním technického zařízení v domě.

4. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění alespoň nadpoloviční většinou všech hlasů členů společenství.

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

ČÁST TŘETÍ Orgány společenství

Čl. V Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“),
 - b) předseda společenství vlastníků (dále jen "předseda společenství"),
2. Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je volený orgán společenství. Způsobilý být voleným orgánem společenství je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání nebo právnická osoba, přičemž platí, že právnickou osobu zastupuje její statutární orgán, ledaže právnická osoba určí jiného zástupce.
3. Voleným orgánem (nebo zástupcem právnické osoby jako člena orgánu) může být pouze plně svéprávná osoba, která je bezúhonná ve smyslu příslušného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
4. Volený orgán vykonává funkci osobně.
5. Kdo přijme funkci voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí – tedy, že ji bude vykonávat s péčí řádného hospodáře.
6. Funkční období voleného orgánu společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Volený orgán dále končí odstoupením z funkce, volbou nového předsedy společenství, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství člena společenství právnické osoby dle odst. 2 tohoto článku. Volený orgán společenství může být volen opětovně.
7. Volený orgán společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním, a to zejména z důvodu porušování svých povinností nebo dlouhodobé nečinnosti.
8. Volený orgán společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Předseda společenství musí odstoupení oznámit písemným prohlášením nejvyššímu orgánu společenství, a to uvedením v pozvánce na shromáždění vlastníků, které je povinen svolat ve lhůtě jednoho měsíce od počátku běhu doby zániku funkce. Funkce voleného orgánu zaniká uplynutím dvou měsíců ode dne dojití prohlášení.
9. Byl-li členem voleného orgánu povolán ten, kdo k tomu není podle zákona způsobilý, hledí se na jeho povolání do funkce, jako by se nestalo. Ztratí-li člen voleného orgánu po svém povolání do funkce zákonnou způsobilost být členem voleného orgánu, jeho funkce zaniká; zánik funkce právnické osobě oznámí bez zbytečného odkladu.
10. Není-li zvolen statutární orgán, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící statutární orgán soud na dobu než bude nový předseda řádným způsobem zvolen na shromáždění.
11. Orgány společenství hlasují veřejně.

Čl. VI Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství. Každý člen společenství je oprávněn prostřednictvím písemné plné moci zmocnit ke svému zastupování na shromáždění jinou osobu. Tato osoba je povinna se udělenou plnou mocí na shromáždění prokázat a předat ji osobě, která shromáždění dle odst. 8 tohoto článku řídí. Jeden zmocněnec může zastupovat na shromáždění nejvýše tolik členů, kteří mají dohromady 30 (slovy: třicet) procent všech hlasů.

2. Shromáždění volí a odvolává předsedu společenství.

3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží:

- a) změna stanov,
- b) změny ve věcech, které jsou obsahem 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 vlastníků 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 o:
 - i) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - ii) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady v jednotlivém případě částku 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých); tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
 - iii) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
 - iv) pravidlech pro užívání společných částí domu.
- g) udělování předchozího souhlasu k:
 - i) nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - ii) nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje v kalendářním roce souhrnnou částku 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých),
 - iii) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - iv) zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- h) určení správce, jakož i rozhodnutí o změně správce, a to vždy za podmínky, že se společenství rozhodne si správce sjednat,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

4. Shromáždění je oprávněno svým usnesením přijatým nadpoloviční většinou všech hlasů svěřit předsedovi společenství část své působnosti podle písm. e) předchozího odstavce tohoto článku, a to konkrétně ve věci stanovování výše záloh na úhradu služeb.

5. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je předseda společenství. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Vyvěšením na domovní vývěsce je pozvánka doručena. Rozeslání pozvánky členům může být provedeno vhozením do poštovních schránek v domě, zasláním doporučeného dopisu na evidovanou doručovací adresu, osobním předáním i zasláním na e-mailovou

adresu, kterou člen společenství sdělil předsedovi společenství vlastníků, anebo pověřenému správci. Uvedený způsob doručení se uplatní i u dalších listin a písemností, které je třeba doručit členovi společenství, nestanoví-li zákon, nebo tyto stanovy dále jinak.

6. Shromáždění musí být svoláno též, podá-li k tomu podnět nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů (nejméně však dvou z nich), přičemž shromáždění musí být svoláno na den ne pozdější než dva měsíce od doručení této žádosti. Jestliže předseda společenství tuto povinnost nesplní, jsou oprávněni toto shromáždění svolat sami tito členové.

7. Písemná pozvánka musí být odeslána členům Společenství a současně vyvěšena ve vývěsní skříňce společenství nejméně 15 kalendářních dní přede dnem konání zasedání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména místo, čas a pořadí zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání.

8. Zasedání shromáždění řídí předseda společenství, pokud se shromáždění neusnese o zvolení jiného předsedajícího. Předsedající zasedání shromáždění řídí v souladu s programem, uvedeným v pozvánce, neusnese-li se shromáždění na změně v pořadí navržených bodů programu. Zapisovatelem je předseda společenství, pokud se shromáždění neusnese o zvolení jiného zapisovatele. Ověřovatelem zápisu volí shromáždění. V případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 6 věta druhá, zasedání shromáždění řídí, do zvolení předsedajícího shromáždění, člen společenství zmocněný tímto svolavatelem. Skrutátorem, který provádí vyhodnocování hlasování, je předseda společenství, pokud se shromáždění neusnese o zvolení jiného skrutátora. Předsedající shromáždění, zapisovatel, ověřovatel a skrutátor jsou voleni nadpoloviční většinou přítomných hlasů.

9. Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu. 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. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.

10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech.

11. Nebylo-li navržené usnesení při hlasování přijato, lze, po dodatečném vysvětlení k podanému návrhu, hlasování o tomtéž návrhu opakovat.

12. Při rovnosti hlasů je předseda společenství povinen svolat nové zasedání shromáždění, a to na termín následující nejvýše 60 dní po termínu shromáždění, na kterém k rovnosti hlasů došlo.

13. Z důležitého důvodu může přehlasovaný člen navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl, přičemž v rámci tohoto návrhu může člen též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li tento návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se člen o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

14. Z důležitého důvodu může každý člen navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

15. Každý člen nebo osoba, která na tom má zájem hodný právní ochrany, může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí shromáždění pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami. Toto právo však zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.

16. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:

- a) změně stanov,
- b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. g) bod iv) tohoto článku,
- c) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky, není-li způsob stanoven celostátně platným právním předpisem,
- d) rozdělení zisku z hospodaření společenství.

17. Nadpoloviční většiny všech hlasů členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o :

- a) ke zvolení nebo odvolání předsedy společenství,
- b) ke schválení změny v osobě správce,
- c) o modernizaci, rekonstrukci a opravě společných částí, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, převyšují-li náklady částku 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) na jednotlivý případ.

18. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby či o změně stavby je nutný souhlas všech členů společenství.

19. K přijetí usnesení o schválení uzavření smlouvy o úvěru společenství včetně schválení výše a podmínek takového úvěru nebo ke schválení změny výše příspěvku na správu domu a pozemku (tzv. fond oprav) je nutný souhlas alespoň tříčtvrtinové většiny hlasů všech členů společenství.

20. Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Ke změně prohlášení se vyžaduje písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se rovněž písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejich práv a povinností změna dotkne. Pro účinnost změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek.

21. Ke změně prohlášení postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, týká-li se změna:

- a) společných částí, při které se nemění velikost podílu na společných částech, nejde-li o části ve výlučném užívání vlastníka jednotky,
- b) účelu užívání bytu na základě žádosti jeho vlastníka, nebo
- c) pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jsou-li určena v prohlášení.

22. Záležitost, která nebyla zařazena na program shromáždění při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství oprávněných o ní hlasovat.

23. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá předseda společenství. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění se usnášet, jakož i údaje o průběhu zasedání, jako zejména:

- a) kdo zasedání svolal a jak,
- b) kdy a kde se zasedání konalo a kdo jej zahájil,
- c) plná znění přijatých usnesení,
- d) výsledky voleb, pokud byly volby prováděny, a ostatních hlasování,

- e) námitky členů společenství proti průběhu zasedání shromáždění, pokud tito členové požádali o protokolaci svých námitek,
- f) datum kdy byl zápis vyhotoven.

Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy, plné moci dle odstavce 1. tohoto článku a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

24. Zápis podepisuje předsedající, zapisovatel a ověřovatel, pokud byl shromážděním zvolen. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány v kanceláři společenství. Zápis musí být vyhotoven nejpozději do 30 dní ode dne konání shromáždění a bez zbytečných odkladů po jeho vyhotovení po dobu alespoň 7 kalendářních dnů vyvěšen ve vývěsní skříňce společenství (bez podkladů a citlivých údajů, jakožto zejména údajů týkajících se zejména hospodaření společenství). Předseda společenství je rovněž povinen jej, s výjimkou jeho příloh, zaslat členům společenství na jimi sdělené elektronické adresy.

25. V případě, že svolané shromáždění není usnášeníschopné, může předseda společenství svolat náhradní shromáždění. Náhradní shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.

Čl. VII

Předseda společenství vlastníků

1. Předseda společenství je statutárním a výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle příslušných právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá předseda společenství shromáždění.

2. Předseda společenství právně jedná jménem společenství. Jde-li o právní jednání v písemné formě, tak k jeho platnosti se vyžaduje podpis předsedy společenství. Za společenství vlastníků se předseda společenství podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.

3. Předseda společenství je volen a odvoláván shromážděním.

4. Předseda společenství řídí běžnou činnost společenství.

5. Odpovědnost předsedy společenství za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

6. Předseda společenství jako výkonný orgán společenství zejména:

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a dalších činností společenství podle příslušných právních předpisů 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, pokud touto činností nebyl pověřen správce na základě smlouvy se správcem,
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání 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 revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, jako jsou zápisy ze shromáždění, dokumentace k domu, revizní zprávy, smlouvy s dodavateli apod.,
- g) zajišťuje vyúčtování příspěvku na správu domu a záloh na služby jakož i vypořádání nedoplatků nebo přeplatků pokud touto činností nebyl pověřen správce na základě smlouvy se správcem,
- h) zajišťuje vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle občanského zákoníku a podle těchto stanov,
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
- j) umožňuje členům společenství vykonat nahlížení podle článku X., odst. 1 písm. f) těchto stanov, přičemž platí, že je tak povinen učinit ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy k tomu bude členem společenství písemně (případně elektronicky) vyzván,
- k) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota nepřevyšuje v kalendářním roce souhrnnou částku 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých),
- l) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společné části, nepřevyšují-li náklady v jednotlivém případě částku 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
- m) uzavírá smlouvy o pronájmu společných prostor,
- n) vede seznam členů a zajišťuje postup podle článku IX. stanov.

10. Předseda společenství jako statutární orgán společenství zejména:

- a) v souladu s příslušnými právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění jménem společenství právně jedná navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- d) plní povinnosti podle příslušných právních předpisů ve vztahu k odpovídajícímu veřejnému rejstříku vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.

11. Při změně předsedy společenství je předchozí předseda společenství povinen předat nově zvolenému předsedovi společenství všechny dokumenty, klíče společenství, které má v držení, a to nejpozději do 1 měsíce od data volby nového předsedy společenství. Dále je povinen předat veškeré jemu známé informace související s chodem společenství. O předání bude vyhotoven předávací protokol v písemné podobě.

Čl. VIII

Rozhodování mimo zasedání

1. Předseda společenství je oprávněn členům společenství navrhnout, aby o určité záležitosti rozhodli mimo zasedání shromáždění. Tato forma hlasování může být využita v písemné formě nebo v elektronické formě. Podmínkou platnosti takového rozhodnutí je, že každý z členů dostal rovnocennou možnost se k návrhu vyjádřit. Člen, který nesdělil předsedovi svou elektronickou adresu nebo

neaktivoval své webové rozhraní (bude-li zřízeno), musí vždy obdržet písemný návrh (i když ostatní členové hlasují elektronicky). Každý člen odpovídá za to, že jeho e-mailová schránka, přístupové údaje do webového portálu (bude-li zřízen) a schránka v domě nebude přístupná třetím osobám.

2. Předseda společenství zašle návrh rozhodnutí na elektronickou adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství nebo vhodí do schránky příslušného člena společenství v domě. Návrh podle předchozího odstavce 1. musí být učiněn v písemné formě a obsahovat:

- a) návrh usnesení,
- b) údaj, kde jsou uveřejněny podklady potřebné pro posouzení návrhu, pokud nejsou přímo přílohou návrhu,
- c) údaj o lhůtě, ve které se má vlastník vyjádřit, přičemž tato lhůta nesmí být kratší než patnáct dní.

3. K platnosti hlasování se vyžaduje jednoznačné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím/zdržel se“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, odeslané z jeho e-mailové adresy, případně (webového profilu) nebo zasláného či vhozeného do schránky společenství. (a v případě listinného vyjádření i podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí).

4. Pokud člen své souhlasné vyjádření opatří podmínkou, k této podmínce se nepřihlíží. V případě, že se člen ve stanovené lhůtě nevyjádří, má se za to, že se zdržel hlasování.

5. Předseda společenství členům výsledek hlasování bez zbytečných odkladů písemně oznámí, přičemž v případě přijetí usnesení jim oznámí i úplné znění tohoto usnesení.

6. V případě, že shromáždění svolané v souladu s příslušnými právními předpisy nebo s těmito stanovami jiným svolavatelem než předsedou společenství není usnášeníschopné, je tento svolavatel oprávněn do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání shromáždění svoláno, učinit členům návrh dle odstavce 1. tohoto článku. Ustanovení odstavců 1 – 5 tohoto článku se použijí obdobně, přičemž pokud předseda společenství nesplní svou povinnost podle odstavce 5. tohoto článku, je svolavatel oprávněn tak na náklady společenství učinit místo něho.

7. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek pokud tyto stanovy nebo zákon nevyžaduje vyšší hlasovací kvorum.

ČÁST ČTVRTÁ **Členství ve společenství**

Čl. IX **Vznik členství**

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo, přičemž jejich členství ve společenství je neoddělitelně spjata s vlastnictvím jednotky.

2. Spoluvlastníci jednotky, jakož i manželé, kteří mají jednotku ve svém společném jmění manželů, jsou povinni ustanovit si společného zástupce, který bude jejich práva vůči společenství vykonávat, a o osobě tohoto zástupce bez zbytečných odkladů vyrozumět předsedu společenství. Výše uvedený odstavec platí rovněž i pro účast na shromáždění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků (manželů) jednotky

(v prezenční listině se vyazuje jako nepřítomnost vlastníka jednotky s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví).

3. Zmocněná osoba dle odst. 2 plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti dle stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek udaných stanovami a další obdobné povinnosti vůči společenství, které mu ukládají příslušné právní předpisy.

4. Společenství vede seznam členů. Členy společenství zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

5. Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů také jméno a příjmení zmocněného společného zástupce.

6. Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno, příjmení a adresa této osoby.

7. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu předseda společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenstvím vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce předsedovi společenství v písemné formě. Informaci poskytne předseda společenství vlastníkově jednotky písemně nejpozději do 7 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

Čl. X

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních příslušných právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:

- a) účastnit se činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených příslušnými právními předpisy a těmito stanovami,
- b) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
- c) volit a být volen do orgánů společenství,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu výdajů spojených se správou a údržbou domu jakož i jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání 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, jakož i do dalších dokumentů souvisejících s činností společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopií těchto dokumentů. Při nahlížení je vlastník oprávněn pořizovat si na svoje náklady výpisy a opisy, není však oprávněn vynášet dokumenty mimo místo určené k nahlížení.

- g) ve vývěsní skříňce společenství být seznamován se zápisy z jednání shromáždění (čl. VI. odst. 24),
- h) být seznamován s hospodařením společenství, a to zejména s vyúčtováním hospodaření za kalendářní rok,
- i) na svou žádost od předsedy společenství obdržet sdělení o jméně a adrese kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě,
- j) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb,
- k) zmocnit jiného člena společenství nebo jinou zletilou osobu, aby jej na shromáždění zastupovala. Zmocnění musí mít písemnou formu a musí být předloženo nejpozději při prezenci na předmětném shromáždění. Podpisy na plných mocích nemusí být úředně ověřeny,
- l) má právo na jeden klíč ke každé ze společných uzamykatelných prostor (kočárkárna, sušárna aj.).

2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má povinnost:

- a) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky, dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s příslušnými právními předpisy a těmito stanovami,
- b) dodržovat domovní řád, je-li vytvořen, chovat se šetrně a hospodárně k majetku společenství, ke společným částem domu, chovat se ohleduplně k ostatním členům společenství, jakož i k dalším osobám užívajícím dům, a dodržovat požární řád a od 22:00 do 06:00 hodin noční klid. Během nočního klidu se zakazuje hrát na hudební nástroje, používat vysavače nebo jiná hlučná zařízení, přístroje či spotřebiče a vůbec způsobovat hluk. V této době se užívají televizní, rozhlasové nebo jiná podobná zařízení tak, aby se jejich zvuk nešířil do okolních bytů. V době nočního klidu nelze též používat domácí automatické pračky, sušičky a myčky, s výjimkou případů, kdy jejich umístění a vyvážení není zdrojem hluku pronikajícího do jiných bytů,
- c) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) udržovat svůj byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- f) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo společenstvím 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 předsedou společenství. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. Při poškození jednotky prováděním prací uvedených výše v tomto bodu f), nahradí vlastníku jednotky škodu společenství. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
- g) při provádění stavebních úprav nebo rekonstrukcí jednotky:
 - a. předem písemně informovat předsedu společenství o stavební úpravě uvnitř svého bytu, o délce trvání a rozsahu plánované stavební úpravy či rekonstrukce, a umožnit předsedovi společenství či správci na základě předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to popřípadě i přístupem do bytu,
 - b. sdělit předsedovi společenství kontaktní osobu, a současně předat telefonický kontakt na tuto osobu, která bude zajišťovat řádný průběh prací,

- c. provádět hlučné práce pouze ve všední dny v čase mezi 8:00 až 18:00, výjimečně, a po předchozím písemném odsouhlasení předsedou společenství, v sobotu od 9:00 až 18:00. V neděli a o státních svátcích a se provádění hlučných prací zakazuje,
 - d. udržovat společné prostory domu, a i prostory okolo domu, v čistotě. Po skončení prací v daném dnu musí být uklizena zasažená část společných prostor domu, současně alespoň jednou týdně proveden mokrý úklid,
 - e. vlastník jednotky ručí za veškerá poškození společných prostor domu či jednotek jiných členů společenství, kdy se zavazuje provést opravu vlastním nákladem,
 - f. odvézt veškerý stavební odpad na své náklady, přičemž se výslovně zakazuje odkládat či vhadzovat stavební odpad do společných odpadových nádob,
 - g. konzultovat veškeré zásahy do společných prostor a společných částí (např. přemístění plynoměru, demontáž vodoměru aj.) s předsedou společenství před samotnou realizací,
 - h. informovat ostatní členy společenství o délce provádění prací prostřednictvím domovní vývěsky, a to před zahájením prací,
 - i. provádět úpravy, jimiž se mění vzhled domu, a úpravy bytu ovlivňující statiku budovy (zásah do nosných konstrukcí domu), případně v dalších případech stanovených právními předpisy, se souhlasem všech členů společenství (případně na základě smlouvy o výstavbě),
- b) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství;
 - c) aktivně působit proti poškozování, nadměrnému opotřebením či nadměrnému znečišťování společných částí, jakož i neprodleně upozornit předsedu společenství (nebo správce) na závady vzniklé na společných částech, na hrozící poškození, nadměrné opotřebení či nadměrné znečištění společných částí a dále v této souvislosti též na jakékoli další skutečnosti,
 - d) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, přičemž toto ustanovení se vztahuje i na jeho návštěvy či řemeslníky,
 - e) dbát o bezpečnost v domě a zdržet se jakýchkoli činností, které by mohly vést k jejímu snížení,
 - f) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření spotřeby vody v jednotce a odečet naměřených hodnot z těchto zařízení,
 - g) 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 (nebo elektronicky) předseda společenství alespoň 3 kalendářní dny předem,
 - h) nabytí jednotky do vlastnictví oznámit předsedovi společenství včetně své doručovací adresy, e-mailové adresy, telefonického spojení, počtu osob, které budou mít v jednotce domácnost, a dále včetně dalších informací významných pro správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se člen o svém vlastnictví jednotky dozví nebo ode dne, kdy by se o něm dozvědět měl, přičemž toto ustanovení obdobně platí i pro změny údajů uvedených v tomto oznámení,
 - i) bez zbytečného odkladu oznamovat předsedovi společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, jako zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně dva měsíce v kalendářním roce, přičemž toto ustanovení se vztahuje i na případy, kdy člen přenechá jednotku k užívání jiné osobě, jejíž jméno a adresu je rovněž povinen předsedovi společenství sdělit,
 - j) předat předsedovi společenství ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
 - k) zajistit a dbát o to, aby byla jednotka užívána v souladu s příslušným kolaudačním rozhodnutím, jakož i s právními předpisy a hygienickými normami,
 - l) ve společných prostorech neodkládat žádné movité věci,

- m) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky vznětlivé či jinak nebezpečné a aby nebylo užíváno otevřeného ohně,
- n) dbát při uskladňování věcí ve společných prostorách k tomu určených na dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů, neskladovat ve společných prostorách a sklepích věci, které jsou zdrojem šíření hmyzu či hlodavců,
- o) v případě chovu zvířat v jednotce zajistit, aby zvíře nepobíhalo volně mimo jednotku, neobtěžovalo ostatní vlastníky nadměrným hlukem či zápachem, přičemž způsobí-li zvíře znečištění společných prostor či přilehlých pozemku, je vlastník zvířete povinen toto znečištění na svůj náklad bez zbytečných odkladů odstranit,
- p) nepřetěžovat elektrickou instalaci současným používáním několika výkonově náročných zařízení současně,
- q) průběžně kontrolovat možné odkapávání vody z uzávěrů vody (baterií) a únik vody na toaletě,
- r) provádět pravidelné kontroly a čištění plynových spotřebičů v jednotce,
- s) dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým, nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky,
- t) zdržet se užívání balkonu a lodžii jako skladovacího prostoru, zajistit aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu,
- u) dodržovat pravidla pro používání výtahu, zejména dbát na počet přepravovaných osob, používání výtahu osobami staršími deseti let samostatně, nepřetěžovat výtah, neotvírat jeho dveře před úplným zastavením apod.

3. Další povinnosti spojené s užíváním společných částí domu

- a) společné části domu mohou vlastníci, jakož i všechny další osoby užívat výhradně k účelům odpovídajícím jejich určení, kdy přitom musí dbát o to, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků nebo uživatelů domu,
- b) ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouřit, pít alkohol či užívat jiné omamné látky,
- c) vstup na střechu domu je bez předchozího souhlasu předsedy společenství výslovně zakázán,
- d) umístování předmětů na vnější konstrukční prvky domu je bez předchozího písemného souhlasu od předsedy společenství zakázáno,
- e) manipulace s hlavním uzávěrem vody, plynu, domovní elektrickou rozvodnou a rozvodnou skříní do jednotlivých bytů je povolena pouze oprávněným osobám,
- f) umístování jakýchkoliv reklamních či jiných letáků ve společných částech mimo k tomu vyhrazené místo je bez předchozího schválení předsedou společenství zakázáno,
- g) ve společných částech domu není povoleno skladovat odpad, a to ani přechodně,
- h) při pěstování květin na oknech je třeba zabezpečit nádoby s květinami proti pádu, jakož i při zalévání dbát na to, aby voda nestékala po fasádě do nižších podlaží.

4. Člen společenství je povinen uhradit veškerou škodu způsobenou porušením jeho povinností podle předchozích odstavců tohoto článku. Zejména tedy všechny náklady (právní zastoupení společenství, poštovné apod.), které byly společenstvím vynaložené za účelem vymožení pohledávky za členem společenství z titulu neuhrazených příspěvků na správu domu a pozemku, neuhrazených stanovených záloh na služby, neuhrazených nedoplatků z ročního vyúčtování či spjatých s jinou povinností, kterou člen společenství byl povinen splnit, avšak neučinil tak.

5. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu společenství. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

6. V případě, že se ve společných částech domu bude v rozporu s odst. 2 písm. r) tohoto článku nacházet nějaká movitá věc, je předseda společenství povinen jejího vlastníka vyzvat, aby ji

v přiměřené lhůtě odstraní. V případě neznámého vlastníka je předseda společenství o nález věci povinen informovat všechny členy společenství na domovní vývěsce, a zároveň v rámci této informace případného vlastníka vyzvat k odstranění předmětné věci v přiměřené lhůtě. Jestliže věc nebude ve stanovené době odstraněna, je předseda společenství s přihlédnutím ke konkrétní situaci jakož i k povaze předmětné věci povinen postupovat dle příslušných ustanovení občanského zákoníku, a to zejména o přivlastnění a nález dle § 1045 a násl. občanského zákoníku.

Čl. XI Zánik členství ve společenství

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 příslušné právní předpisy.

ČÁST PÁTÁ Hospodaření společenství

Čl. XII Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Společenství dbá o to, aby mělo pro svou činnost dostatek finančních prostředků a hospodařilo s vyrovnaným rozpočtem.
2. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je jeho vyrovnanost a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.
3. Rozpočet obsahuje předpokládanou výši nákladů souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku, předpokládanou potřebu běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období. Dále zohledňuje plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí, modernizací a stavebních úprav, potřebu očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat.
4. Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění dle Čl. VI. stanov.
5. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku (a to i na opravy, rekonstrukce a modernizace společných částí domu a úhrady splátek schváleného úvěru společenství), dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství (úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek, úroky z vkladů na bankovních účtech, smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím, náhrada škody od členů společenství či třetích osob, smluvní pokuta od členů společenství, pojistné plnění, atd.).
6. Náklady na činnost orgánů společenství jsou náklady společenství spojené s jeho vlastní správní činností.

7. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.

8. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Za včasné plnění těchto úkolů odpovídá předseda společenství. Předseda společenství se při vymáhání řídí následujícím postupem:

a) V případě, že je člen společenství v prodlení s úhradami, kdy evidovaná pohledávka činí nejméně jeden a půl násobek stanovených měsíčních záloh a příspěvků, bude předsedou společenství odeslán upozorňující e-mail na evidovanou elektronickou adresu s žádostí o sjednání o nápravy. Není-li k dispozici e-mailová adresa, bude výzva učiněna telefonicky. Nebude-li k dispozici telefonní spojení, bude výzva odeslána v písemné podobě s využitím služeb poštovního doručovatele, a to obyčejným dopisem na evidovanou korespondenční adresu v seznamu členů společenství,

b) Pokud člen společenství na výzvu, učiněnou dle předchozího odstavce, nereaguje, a evidovanou pohledávku beze zbytku neuhradí, bude odeslána písemná upomínka, s využitím služeb poštovního doručovatele, a to dopisem na dodejku na evidovanou korespondenční adresu v seznamu členů společenství. Počet písemných upomínek, které budou odeslány členovi společenství, nepřesáhne počet tří odeslaných upomínek,

c) Pokud, i po vyčerpání postupu dle předchozích dvou odstavců, zůstává i nadále evidována pohledávka za členem společenství, bude vymáhání pohledávky postoupeno právnímu zástupci společenství, který odešle návrh na smír před podáním žaloby, a případně přistoupí k podání žádosti o vydání platebního rozkazu,

d) Uzavření uznání dluhu a splátkového kalendáře je v kompetenci předsedy společenství,

e) Předseda společenství je oprávněn vymáhací proces, specifikovaný v písm. a) až d) tohoto odstavce upravit, a to přiměřeně nastalé situaci.

9. Členové společenství ručí za dluhy společenství v poměru podle svých podílů na společných částech.

10. Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků 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. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství.

11. 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 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.

12. Příjmy uvedené v odst. 11 tohoto článku budou vypláceny členům společenství ve výši odpovídající jejich podílu na společných částech v ročním vyúčtování záloh úhrad za služby.

Čl. XIII

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

1. Zálohy na úhradu služeb souvisejících s užíváním jednotky jakož i příspěvky na správu domu a pozemku a příspěvky na financování nákladů na vlastní správní činnost společenství, které hradí členové společenství formou záloh, platí členové společenství měsíčně a v částkách a termínech stanovených společenstvím, jinak vždy do každého 20. dne v měsíci, za který se zálohy platí, a to na účet společenství, ke kterému má správce dispoziční právo v souladu s uzavřenou příkazní smlouvou, pod variabilním symbolem složeného z čísla popisného a čísla jednotky dle označení v katastru nemovitostí.

2. Službami podle předchozího odstavce 1. tohoto článku se rozumí:

- a) dodávky vody a odvod odpadní vody,
- b) elektrická energie společných prostor,
- c) úklid společných prostor,
- d) odvoz odpadu,
- e) provoz výtahu,
- f) kontrola a čištění spalinových cest,

3. Z příspěvku na správu domu a pozemku podle odst. 1 tohoto článku je zejména hrazeno:

- a) revize technických zařízení společenství,
- b) pojištění společných prostor domu,
- c) údržba zeleně,
- d) další výdaje spojené se správou domu a pozemku.

4. Z příspěvku na financování vlastní správní činnosti společenství podle odst. 1 tohoto článku, který se rozdělí na každou jednotku rovným dílem a který je ročně zúčtovatelný, je zejména hrazeno:

- a) odměna pověřenému správci, je-li ustanoven,
- b) odměny volenému orgánu společenství, jsou-li schváleny shromážděním,
- c) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,
- d) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a tepla,
- e) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- f) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, a
- g) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

5. Mezi výdaje spojené se správou domu a pozemku patří též hrazení příspěvku do dlouhodobé zálohy. Prostředky dlouhodobé zálohy jsou účelově určeny k hrazení nákladů na opravy, rekonstrukce a modernizace společných prostor, splátky schváleného úvěru a zařízení společně sloužících jednotkám. Vyžaduje-li oprava spravovaného domu větší částky, než jsou v dlouhodobé záloze k dispozici, upozorní na to předseda společenství členy společenství spolu s předložením návrhu na doplnění zálohy o konkrétní částku s rozpisem, kolik připadá dle výše spoluvlastnického podílu na každého z vlastníků a současně stanoví termín úhrady.

Pravidla pro rozúčtování služeb uvedené v odst. 2 tohoto článku mezi jednotlivé vlastníky jsou následující:

- a) vodné a stočné – náklady na vodné a stočné budou rozúčtovány obdobně dle §4 odst. (2) až odst. (7) vyhlášky č. 269/2015 Sb. Náklady budou rozúčtovány **dle náměrů jednotlivých vodoměrů**. V případě, že dojde ke vzniku rozdílu mezi fakturací od dodavatele média a součtem náměrů jednotlivých bytových měřidel, vyššího než 25%, budou náklady nad tuto hranici rozúčtovány mezi vlastníky jednotek dle výše jejich spoluvlastnického podílu. Pro možnost rozúčtování nákladů dle vodoměrů, musí být osazeny jednotným typem vodoměrů všechny jednotky, kterým je zajištěn přístup ke studené vodě a současně musí být platné ověření vodoměrů dle zákona č. 505/1990 Sb. §11 odst. (1), kdy lhůty ověření jsou stanoveny vyhláškou č. 345/2002 Sb. v platném znění v příloze č. 1 položka 1.3.9. písm. e).
Do ceny služby se zahrnují skutečné náklady vyúčtované dodavatelem na dodávku studené vody a odvod odpadní vody do/z domu a jednotek.
Do ceny služby se nezahrnují náklady na pořízení, kontroly, opravy, výměny a ověření poměrových vodoměrů a náklady na rozúčtování ceny služby a vyúčtování s jednotlivými vlastníky jednotek.
- b) el. energie společných prostor – náklady vynaložené na elektrickou energii užitou ve společných prostorách budou rozúčtovány dle **rozhodného počtu osob** příslušné jednotky.
Do ceny služby se zahrnují zejména náklady na spotřebu elektrické energie ve společných prostorách, včetně nájemného za elektroměry a rezervaci příkonu.
Do ceny služby se nezahrnují zejména náklady na údržbu rozvodů elektřiny, výměnu žárovek a zářivek, opravy a výměny vypínačů, spínačů, schodišťových armatur a jističů, opravy a výměny osvětlovacích těles, opravy a výměnu elektronických vrátných, revizi elektroinstalací a porevizní opravy, výměnu stávajících rozvodů elektřiny nebo vybudování rozvodů nových, opravy a výměny zvonkových panelů apod.
- c) úklid společných prostor – náklady vynaložené na úklid společných prostor budou rozúčtovány: dle **rozhodného počtu osob** příslušné jednotky.
Do ceny služby se zahrnují zejména náklady ve výši sjednané smlouvou mezi společenstvím a dodavatelem služby a úklidové prostředky a pomůcky, včetně ochranných. Je-li úklid prováděn zaměstnancem společenství, pak mzdu zaměstnance, včetně povinného pojištění a daní.
- d) odvoz odpadu – náklady na svoz domovního odpadu budou rozúčtovány dle **rozhodného počtu osob** příslušné jednotky.
Do ceny služby se zahrnují zejména náklady na pravidelný odvoz tuhého komunálního odpadu i odvoz věcí odložených ve společných prostorách domu a na pozemku, náklady zamykání a zanášku, je-li poskytována.
- e) provoz výtahu – náklady na provoz výtahu budou rozúčtovány dle **rozhodného počtu osob** příslušné jednotky, kdy na úhradě nákladů se **nepodílí** jednotky č. 316/1, č. 316/2, č. 316/3, č. 316/4 a č. 316/101. Náklady budou rozúčtovány dle vynaložených nákladů na pravidelnou údržbu a spotřebované množství elektrické energie měřenou samostatným odběrným místem.
Do ceny služby se zahrnují náklady na spotřebu elektrické energie na provoz výtahu, je-li měřena samostatným elektroměrem, pravidelné čtvrtletní prohlídky a kontroly, čištění šachty a šachetní prohlubně, obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků na šachetních dveřích a v kleci výtahu.
Do ceny služby se nezahrnují náklady na opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodičích lišt, kabiny) a náklady na modernizaci výtahu, náklady na pravidelné revize, ani náklady na vyprošťování osob výtahu (tyto náklady se hradí z příspěvků na správu domu a pozemku. Do ceny služby se dále nezahrnují náklady na vyproštění předmětů spadlých do šachty nebo uvízlých v kleci (tyto náklady hradí ten, kdo je způsobil).

- f) kontrola a čištění spalinových cest – náklady vynaložené na pravidelné kontroly a čištění spalinové cesty budou rozúčtovány dle **počtu užívaných vyústění** (dle fakturace od dodavatele). Jednotky, které spalinovou cestu nevyužívají, se na úhradě těchto nákladů nepodílí,

nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až f) shromáždění vlastníků jinak. O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.

6. Při změně vlastníka jednotky budou náklady na měřené služby rozúčtovány dle hodnot uvedených v předávacím protokolu. Předávací protokol musí obsahovat výrobní čísla instalovaných poměrových měřidel, jejich stav k datu převzetí jednotky novým vlastníkem a musí být vlastnoručně podepsán jak bývalým vlastníkem (prodávající), tak i novým vlastníkem (kupující). Pokud nebude předávací protokol se stavy poměrových měřidel jednou ze smluvních stran dodán, tak budou naměřené hodnoty rozděleny v souladu s platnými právními předpisy. V případě, že rozdělení spotřeby nebude řešit příslušný právní předpis, dojde k rozdělení v poměru kalendářních dní vlastnictví obou smluvních stran.

7. V případě, že má vlastník jednotky pochybnosti o správnosti měření jeho poměrových vodoměrů, požádá, v součinnosti se správcem objektu, o provedení přezkoušení autorizovaným metrologickým střediskem v souladu s platnými právními předpisy. Prokáže-li se, že přezkušované poměrové měřidlo splňuje požadované metrologické vlastnosti, hradí vynaložené náklady na úřední přezkoušení vlastník jednotky a příslušné náklady budou rozúčtovány dle zjištěného náměru. V opačném případě hradí vynaložené náklady na úřední přezkoušení společenství a příslušné náklady budou rozúčtovány dle průměru spotřeby za minulé roky. Pokud se bude jednat o případ nového vlastníka, budou pro vyúčtování příslušných nákladů použity směrná čísla roční spotřeby vody dle platných právních předpisů.

8. Osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb se rozumí:

- a) vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním žily v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období,
- b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním žily v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období,
- c) osoby, u nichž lze mít za to, že mohou užívat byt, je-li užíván k jinému účelu než k zajištění bytových potřeb, po dobu v souhrnu přesahující 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období, nebo
- d) v případě, že je bytová jednotka neobsazená (a to i po celé rozhodné období), je počet osob rozhodných pro rozúčtování služeb uvedených v odst. 5. písm. b), c), d) a e) roven minimálně jedné osobě, což je osoba vlastníka jednotky.

9. Distribuce vyúčtování bude prováděna následujícím způsobem:

- a) odesláním na e-mailovou adresu člena společenství, a to v případě, že je evidována v seznamu členů společenství,
- b) v případě, že není evidována e-mailová adresa člena společenství, tak doporučeným dopisem prostřednictvím držitele poštovní licence vlastníkům, kteří mají v seznamu členů uvedenu doručovací adresu odlišnou od adresy domu,
- c) v případě, že není evidována e-mailová adresa člena společenství, tak ostatním vlastníkům bude vyúčtování vhozeno do jejich označené poštovní schránky v domě,
- d) v případě, že vlastník nemá evidovanou e-mailovou adresu, nemá vedenou odlišnou doručovací adresu od adresy domu v seznamu členů, a ani nemá v domě označenou svou poštovní schránku, bude mu vyúčtování zasláno na adresu vedenou v katastru nemovitostí.

10. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží vlastník jednotky zpracovateli vyúčtování, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, přičemž za doručení se považuje i

to, dostane-li se vyúčtování do dispoziční sféry adresáta tím, že mu bude zasláno na jeho korespondenční či e-mailovou adresu, případně mu bude vhozeno prokazatelným způsobem do jeho poštovní schránky v domě. Nepředloží-li příjemce služeb (vlastník jednotky) námitky v této lhůtě, platí, že se způsobem a obsahem vyúčtování souhlasí. Včas uplatněné námitky musí poskytovatel služeb vyřídit do 30 dnů od jejich předložení. Vady vyúčtování neovlivňují splatnost přeplatku. Splatnost nedoplatku neovlivňují takové vady vyúčtování, které nemají vliv na vypočtenou výši nedoplatku.

11. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí předseda společenství způsobem odpovídajícím výpočtu záloh jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný dle termínu uvedeném v průvodním dopisu k vyúčtování služeb, jinak do 90 dnů ode dne provedení vyúčtování.

12. Neurčuje-li písemná dohoda všech členů společenství jinak, podílí se vlastník na příspěvcích na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Příspěvek se schvaluje v částce vyjádřené na jeden vlastnický podíl nebo jeden m² podlahové plochy jednotky za kalendářní měsíc. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

13. Zprávu o použití a stavu zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku předkládá předseda společenství ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se s členy společenství nevypřádává a převádí se do následujícího roku.

14. Společenství má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající ceně služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby nebo změna počtu osob hlášených na službu. Změněná měsíční záloh může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

ČÁST ŠESTÁ

Zánik společenství

Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech uvedených v občanském zákoníku.

Závěrečná ustanovení

1. Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví předseda společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí. To platí i v případě, jsou-li náležitosti prohlášení uvedeny ve smlouvě o výstavbě.

2. Nevyplyvá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi.

3. Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze a jsou k dispozici u předsedy společenství.

4. Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne