

**Stanovy Společenství vlastníků pro dům
č. p. 3260, ulice Mikanova 1 a Kamelova 1 a 3,
Praha 10, Záběhlice**

Čl. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou, která vznikla dne 13. března 2007 a byla zapsána dne 13. července 2007 do rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze.
2. Členy společenství jsou vlastníci bytových a nebytových jednotek v domě (dále jen „**jednotka**“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v platných zákonech a v těchto stanovách (dále jen „**člen společenství**“).
3. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v platných zákonech a v těchto stanovách.
4. Název společenství je Společenství vlastníků pro dům č. p. 3260, ulice Mikanova 1 a Kamelova 1 a 3, Praha 10, Záběhlice. Společenství má přiděleno IČ 27928993.
5. Sídlem společenství je Mikanova 3260/1, Praha 10, Záběhlice, PSČ 106 00.
6. Předmětem činnosti společenství je správa společných částí domu v Praze 10 – Záběhlicích, č. p. 3260, ulice Mikanova 1 a Kamelova 1 a 3, vymezených způsobem stanoveným v zákoně (dále jen „**správa domu**“) včetně správy pozemku a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.
7. Společenství není zřízeno za účelem podnikání. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
8. Správou společných částí domu se rozumí:
 - a) zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostor v domě, a současně umožňovaly vlastníkům jednotek zákonu odpovídající výkon jejich vlastnických práv,
 - b) zajišťování oprav, modernizace a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby,
 - c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
 - d) zajišťování revizí a oprav rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody, vzduchotechniky, výtahů, výměňkové stanice, systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů, a to až k odběrnímu místu vlastníků jednotek,
 - e) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze

zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,

- f) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
 - g) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na výdaje spojené se správou společenství a do fondu oprav,
 - h) vybírání záloh a doplatků na výdaje spojené se správou domu, společných částí domu a pozemku, včetně jejich revizí a údržby (správa domu), na zálohy a doplatky za služby,
 - i) vedení evidence plateb vlastníků jednotek,
 - j) poskytování informací ostatním vlastníkům jednotek o tom, kteří z vlastníků neplní své povinnosti,
 - k) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
 - l) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
 - m) zřízení účtů u bank,
 - n) hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství jako zálohy,
 - o) pojištění společných částí domu,
 - p) vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období.
9. V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
10. Smlouva se správcem kromě jiného musí obsahovat:
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) povinnost správce předložit kdykoliv na výzvu orgánů společenství nejméně však jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - c) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti, včetně sankce za nesplnění této povinnosti.
11. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 9 až 10 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.
12. Společenství zajišťuje:
- a) plnění poskytovaná k užívání bytů a nebytových prostorů a společných částí domu, s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie do jednotlivých bytů a nebytových prostor),
 - b) dodávky elektrické energie a vody a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
 - c) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
 - d) dodávky tepla od dodavatele tepla ze zdroje umístěného mimo dům,

- e) další plnění, která vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zvláštních právních předpisů,
 - f) plnění uvedená výše pod písm. a) až e) jsou dále označována jen jako "**služby**",
 - g) vybírání záloh a doplatků na úhradu nákladů za služby (písm. a) až e) tohoto odstavce) a na výdaje spojené se správou domu od vlastníků jednotek a vybírání příspěvků na výdaje spojené se správou společenství a do fondu oprav, stanovení účtu, na který budou tyto platby hrazeny,
 - h) vedení evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy a doplatky na výdaje spojené se správou domu a za služby a na příspěvky na správu společenství a do fondu oprav,
 - i) zřízení účtů u bank,
 - f) hospodaření s peněžními prostředky společenství a se svěřenými peněžními prostředky vlastníků jednotek,
 - g) vyúčtování zálohových plateb na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou domu jednotlivým vlastníkům jednotek,
 - h) provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek.
13. Společenství má dále zřízeny a spravuje webové stránky.
14. Za dluhy společenství ručí každý člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
15. Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.

Čl. II

Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen „**shromáždění**“),
 - b) výbor společenství (dále jen „**výbor**“),
 - c) kontrolní komise, rozhodne-li o jejím zřízení shromáždění.
2. Členy výboru a kontrolní komise volí a odvolává shromáždění.
3. Orgány společenství hlasují veřejně. Veřejné hlasování může probíhat i pomocí hlasovacích lístků. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru. Tajnou volbu může navrhnout výbor, pokud nejde o jeho první volbu.
4. Funkční období členů výboru a kontrolní komise činí 5 let a počíná dnem jejich zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.

5. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
6. Výkon funkce člena výboru a člena kontrolní komise je vzájemně neslučitelný. Tyto funkce nemůže vykonávat též ani správce domu.
7. Členům výboru a kontrolní komise může být poskytnuta odměna za výkon funkce (funkcionářská odměna) pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny
8. Člen výboru a kontrolní komise může být volen opětovně.
9. Členství ve voleném orgánu končí takto:
 - a) shromáždění může člena výboru a kontrolní komise během funkčního období odvolat z funkce podle těchto stanov,
 - b) člen výboru a kontrolní komise může během funkčního období odstoupit, a to písemným prohlášením o svém odstoupení. Odstoupení oznamuje člen písemně orgánu společenství, jehož je členem. Funkce odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení o odstoupení,
 - c) úmrtím člena výboru nebo člena kontrolní komise,
 - d) uplynutím funkčního období.
10. Orgán společenství může být doplněn i kooptací. Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě resp. schválení kooptace.
11. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní konkrétní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené ve stanovách a vykonává zastupování v orgánu osobně.
12. Člen voleného orgánu – fyzická osoba vykonává funkci osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ (pro jednotlivou schůzi) jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval, a musí uvést jak v kterých projednávaných bodech hlasovat.
13. Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost. Z jednání orgánu se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje zvolený zapisovatel. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, průběh jednání, přijaté závěry či usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování (s uvedením jejich jmen).
14. Po uplynutí funkčního období volených orgánů vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období.

Čl. III

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek jako členové společenství. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
2. Do působnosti shromáždění patří
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství 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
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 3. o změně podlahové plochy bytu,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 - g) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu:
 - a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,

- b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku stanovenou usnesením shromáždění,
- c) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru.
4. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor. Shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů, a z podnětu kontrolní komise. V takovém případě musí výbor svolat shromáždění nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění. Neplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nebo kontrolní komise na náklad společenství sami. Jimi zvolený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění. Statutární orgán je povinen bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění.
 5. Pokud klesne počet členů výboru pod tři, musí zbývající členové výboru svolat do 30 dnů shromáždění k volbě nových členů. Nesejde-li se potřebný počet členů společenství nebo nebudou-li potřební členové zvoleni, provádí výbor opětovné svolání shromáždění.
 6. Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou odeslanou všem vlastníkům jednotek, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění společnému zástupci, 15 dnů přede dnem jeho konání a zároveň vyvěšenou na domovní vývěsce společenství, přístupné všem vlastníkům jednotek. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a program schůze. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se programu schůze; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se programu schůze, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit. Písemná pozvánka se zasílá na adresu vlastníka jednotky uvedenou v seznamu členů; uvedl-li vlastník jednotky do seznamu členů doručovací adresu, zasílá se pozvánka na tuto doručovací adresu, zjednodušenou formou se posílá internetovou poštou či vhozením do příslušné poštovní schránky.
 7. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.
 8. Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění manželů má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce platí, že je společný zástupce nepřítomen. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.
 9. Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci.
 10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu všech hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
 11. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek - členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:

- a) změně prohlášení podle občanského zákoníku včetně rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - b) uzavření smlouvy o úvěru společenství včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - c) modernizaci, revitalizaci a rekonstrukci společných částí domu, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
12. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby nebo bytu je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.
13. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
14. Má-li se rozhodnutí v záležitostech podle odstavce 11. dotknout práv a povinností jen některých vlastníků jednotek, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů.
15. K volbě členů výboru a kontrolní komise je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků.
16. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- a) datum a místo konání shromáždění,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
17. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
18. Zápis musí být podepsán předsedajícím shromáždění, zapisovatelem a ostatními přítomnými členy výboru.
19. Zápisy, včetně písemných podkladů k jednání shromáždění, musí být uschovány u výboru společenství.
20. O průběhu schůze shromáždění, na které jsou schvalovány nebo měněny stanovy společenství, musí být pořízen notářský zápis, k němuž se přikládají schválené stanovy společenství.
21. Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam:
- a) není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které se nesešlo, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou (rozhodování per rollam),
 - b) statutární orgán může rozhodnout, aby namísto na zasedání shromáždění bylo rozhodováno v písemné formě mimo zasedání (per rollam) také ve všech dalších záležitostech, je-li pro to vážný důvod, při dodržení zásady, že se shromáždění se musí konat minimálně 1x ročně,

- c) návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat:
- I. návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,
 - II. písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkovi jednotky,
 - III. stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí nejméně dvacet dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníků jednotek odeslán. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno a lhůta pro vyjádření v tomto případě činí nejméně třicet dnů.
- d) pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek, pokud by se však měnila velikost podílů na společných částech nebo poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků v domě,
- e) k platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované statutárnímu orgánu společenství, s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí; v případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření vlastníka jednotky k návrhu usnesení učiněno touto formou, jinak se k němu nepřihlíží. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží,
- f) statutární orgán oznámí (např. vyvěšením na nástěnce, zasláním internetovou poštou, vhozením do schránek jednotlivých vlastníků) vlastníků jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

Čl. IV

Výbor

1. Výbor společenství (dále jen **výbor**) je kolektivním statutárním a výkonným orgánem společenství.
2. Výbor má 5 členů. Každý člen výboru má při hlasování jeden hlas. Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny hlasujících členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu, anebo jeho odchylný názor s odůvodněním. V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedajícího. Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (per rollam) je možné pouze v případě, že s tím souhlasí všichni členové výboru. V tomto souhlasu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo zasedání výboru.
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor zvolí ze svých členů předsedu, který svolává a řídí jeho jednání. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje pověřený člen výboru. Jde-li o písemné právní

jednání, které činí výbor za společenství, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení pověřeným členem výboru a dalším členem výboru. Předsedu odvolává výbor.

4. Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však jednou za kalendářní čtvrtletí. Výbor svolává jeho předseda nebo pověřený člen výboru.
5. Nesvolá-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, mohou zasedání výboru svolat jeho další dva členové.
6. Výbor zejména:
 - a) jedná ve věcech správy domu a ve věcech správy a řízení společenství, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
 - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky společenství a předkládá ji shromáždění ke schválení,
 - d) odpovídá za vedení písemností (seznam členů, evidence plnění jejich povinností vůči společenství), zápisů ze shromáždění, usnesení apod.,
 - e) zajišťuje sjednávání dohod o dodávce služeb, zajišťuje kontrolu kvality a provádí úhradu za odebrané služby, v případě potřeby vede jednání a řízení ve věcech reklamací, sankcí a penále za nedodané či nekvalitně provedené služby,
 - f) zajišťuje sjednávání dohod o provedení prací, případně obdobných dohod do maximální výše 100 000,- Kč za všechny dohody za rok. Zajišťuje kontrolu kvality jejich provádění a provádí úhradu za provedené výkony,
 - g) rozhoduje a samostatně řeší opravy nebo stavební úpravy společných částí domu, kde je rozpočet do 50 000,- Kč, u vyšších částek pouze v případě, že se jedná o provedení nezbytné opravy u mimořádné havárie. I k těmto případům se však vyjadřuje a schvaluje je shromáždění vlastníků na následné schůzi,
 - h) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vůči společenství, jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníků jednotek,
 - i) rozhoduje o pořízení majetku společenství do maximální výše 100 000,- Kč/ rok a o nakládání s ním, v souladu se schváleným plánem nákladů a výdajů,
 - j) má právo vyžadovat od vlastníků jednotek, aby složili na účet společenství zálohu na pokrytí dluhů společenství, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena,
 - k) předkládá shromáždění plán nákladů a výdajů společenství,
 - l) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - m) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků.
 - n) plní povinnosti podle platných právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení veřejného rejstříku,
 - o) rozhoduje o změně osoby správce na základě výběrového řízení.

7. Omezení rozhodovací pravomoci výboru se nevztahuje na rozhodnutí o opatřeních, která mají zabránit vzniku škody.
8. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - d) jména přítomných.
9. Zápisy z jednání výboru, musí být uschovány u výboru.
10. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanovením občanského zákoníku.

Čl. V

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise, rozhodne-li o jejím zřízení shromáždění, je kontrolním orgánem společenství, která:
 - a) kontroluje veškerou činnost společenství a činnost správce,
 - b) projednává stížnosti členů společenství na činnost společenství, nebo jeho orgánů,
 - c) je oprávněna žádat od výboru informace týkající se hospodaření společenství, má právo nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a žádat písemné podklady pro svoji kontrolní činnost,
 - d) je oprávněna účastnit se jednání výboru,
 - e) je odpovědná pouze shromáždění, kterému podává zprávu o své činnosti a o výsledcích provedených kontrol či revizí; je nezávislá na ostatních orgánech společenství,
 - f) vyjadřuje se k roční účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty společenství,
 - g) upozorňuje výbor na zjištěné nedostatky a vyžaduje po něm zjednání nápravy.
2. Kontrolní komise je kolektivní orgán a je tříčlenná a je volena a odvolávána shromážděním. Členství v kontrolní komisi není slučitelné s funkcí ve statutárním orgánu. Kontrolní komise se schází podle potřeby, minimálně však jednou za rok, pokud je tato komise zřízena.
3. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. Předsedu odvolávají členové kontrolní komise.
4. Z jednání kontrolní komise se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) námitky členů komise proti rozhodnutí komise, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - d) jména přítomných.
5. Zápisy z jednání kontrolní komise, musí být uschovány u kontrolní komise.

ČI. VI

Vznik a zánik členství, evidence členů společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká ze zákona, není třeba o něj žádat.
2. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. 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.
3. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s tolika hlasy odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž počet hlasů je nedělitelný.
4. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví).
5. Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.
6. Členství ve společenství zaniká:
 - a) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
 - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
7. Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí (zániku právnické osoby) zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky.
8. Statutární orgán společenství zajišťuje vedení aktuálního seznamu vlastníků jednotek - členů společenství, v němž se uvádí jméno a příjmení člena, datum narození, označení jednotky, již se stal vlastníkem (alespoň číslo bytu), adresa jeho trvalého pobytu a spojení na něj (kontaktní e-mail, telefon) a počet jeho hlasu/ů při hlasování na shromáždění a počet osob užívajících jednotku; má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování – pokud není totožná s adresou jeho trvalého pobytu. V případě právnické osoby se uvádí název nebo firma,

sídlo a IČ člena společenství.

9. Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů ještě navíc jména a příjmení všech spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů – vlastníků a jméno a příjmení zmocněného společného zástupce.
10. Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě / osobám (nájem), uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby / osob, popř. spojení na ni / ně.
11. Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky - členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc.
12. Každý, kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu, apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.
13. Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.
14. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán 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 společenství 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 statutárnímu orgánu v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán vlastníkovvi jednotky rovněž písemně nejpozději do 14 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

Čl. VII

Práva a povinnosti člena společenství a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství, tj. má právo zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství,
 - b) účastnit se jednání a podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,

- c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky dané zákonem a těmito stanovami,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty na zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,
- e) výlučně užívat a uvnitř spravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
- f) obdržet minimálně jednou ročně vyúčtování záloh na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou domu,
- g) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů,
- h) požadovat od orgánů společenství informace a vysvětlení týkající se činnosti a hospodaření společenství, včetně práva na nahlížení do účetních knih a dokladů a smluv uzavřených ve věci správy domu, přičemž výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn si odnášet jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory,
- i) nechat se ve výkonu svých výše uvedených práv, s výjimkou práva být volen do orgánů společenství a vykonávat funkci v orgánu společenství, zastupovat jinou, k tomu písemně zmocněnou osobou,
- j) užívat společné části budovy, společná zařízení,
- k) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném,
- l) na požádání obdržet zápis ze shromáždění.

2. Člen společenství je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství, týkající se předmětu činnosti společenství,
- b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení, řídit se pravidly určenými stanovami,
- c) udržovat na svůj náklad byt a části domu nebo pozemky, které má ve výlučném užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- d) neprodleně upozorňovat výbor na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují nebo poškozovat mohou, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
- e) neprodleně upozorňovat pověřenou osobu (správce) na závady vzniklé na společných částech domu,
- f) hradit včas a řádně stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou společenství a na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, tj. včetně příspěvku na správu domu a pozemku,
- g) hradit včas a řádně stanovené zálohy na úhradu nákladů za služby, které se týkají společných částí domu nebo společenství a budou poskytnuty na účet společenství, a na výdaje spojené se správou domu a doplatky vyplývající z vyúčtování,
- h) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou provádění oprav a úprav souvisejících s opravami a úpravami ostatních jednotek a domu jako celku, včetně umožnění přístupu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro

měření spotřeby vody, tepla či jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v jednotce,

- i) odstranit neprodleně na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností,
 - j) při nesplnění své povinnosti uhradit náklady, které společenství vzniknou v souvislosti se zajišťováním plnění jeho povinností,
 - k) zdržet se jednání, jimiž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a osob s nimi bydlících a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv, a zdržet se jednání, jímž by narušoval sousedská práva, nebo jednání, které je v rozporu s dobrými mravy, zejména neobtěžovat nad míru přiměřenou poměrům hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady (včetně zvířecích výkalů), světlem, stíněním a vibracemi,
 - l) dodržovat Domovní řád, schválený shromážděním vlastníků, pokud je takový dokument schválen, a ostatní řády platné pro dům,
 - m) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
 - n) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky,
 - o) zajistit alespoň ty opravy své jednotky, jejichž zanedbání by mohlo poškodit vlastnictví ostatních vlastníků, včetně spoluvlastnictví společných částí domu, ohrozit stabilitu budovy nebo její vzhled,
 - p) zajistit, aby uvedené povinnosti odpovídajícím způsobem plnily i osoby užívající jeho jednotku, i když nejsou členy společenství,
 - q) neprodleně oznámit výboru změnu kontaktních údajů (adresa, mail, telefon),
 - r) oznámit bez zbytečného odkladu výboru prodej jednotky, způsob vypořádání závazků a pohledávek vůči společenství a způsob jakým má být provedeno vyúčtování záloh na úhradu nákladů za služby,
 - s) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu.
3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.
 4. Vlastník jednotky jako člen společenství má právo být seznámen se stanovami společenství, s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek a s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

ČI. VIII

Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí

1. Pravidla pro správu domu a pozemku:
 - a) správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníků jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční

celek, zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužících všem vlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků,

b) správou domu podle bodu 1 se rozumí zejména:

- I. zajišťování provozu domu a pozemku,
- II. řádná a včasná údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, jako např. rekonstrukce a modernizace a technické zhodnocení společných částí domu a pozemku včetně odstraňování havarijních stavů,
- III. zajištění revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, hromosvodů a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- IV. zajištění revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
- V. pojištění domu,
- VI. vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na tyto náklady,
- VII. zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů,
- VIII. vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,
- IX. zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- X. vedení seznamu členů společenství,
- XI. další činnosti vyplývající z platných právních předpisů ČR (popřípadě EU), (například uvedené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb.), které přicházejí v činnosti společenství v úvahu.

c) vzájemný vztah mezi jednotlivými vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí ustanoveními platných právních předpisů a těmito stanovami,

d) při uplatňování oprávnění společenství a povinnosti vlastníků jednotek umožnit vstup do bytu z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání bytu, a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do bytu,

e) společenství může uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku (správcovská smlouva). Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.

2. Pravidla pro užívání společných částí:

a) vlastník jednotky je oprávněn:

- I. užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov,

- II. užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnost,
 - III. dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně Domovního řádu.
- b) vlastník jednotky není oprávněn umisťovat ve/na společných částech, které nejsou ve výlučném užívání, jakékoliv předměty (na společných chodbách včetně suterénu, v prostoru sklepních kójí, fasádě, střechy). Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkovvi jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené,
 - c) vlastník jednotky je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala bez dozoru žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen neprodleně toto uklidit nebo na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění,
 - d) vlastník jednotky a osoby s ním v bytě pobývající se dále řídí ustanoveními Domovního řádu, který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí domu,
 - e) závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady,
 - f) v případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovvi jednotky.

Článek IX

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu, opravy a údržbu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky

- 1. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství:
 - a) společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet,
 - b) základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější,
 - c) v rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku. Kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace zahrnuje rozpočet i režii vlastní správy domu,
 - d) při stanovení výše všech těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli, plánovanými a připravovanými opravami a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období,
 - e) stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby i oprav většího rozsahu na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období. Rozpočet prací většího rozsahu, které se protáhnou do období několika let, se stanoví výhledově na delší časové období.

Rovněž tak se do rozpočtu zahrnou opakované částky, související většinou se správou domu,

f) společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

2. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby:

a) vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu (včetně opravy a údržby) podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků,

b) příspěvek na správu domu (a pozemku) a zálohy na služby spojené s užíváním jednotky platí vlastníci jednotek-členové společenství formou záloh na účet společenství nejpozději do 20. dne v kalendářním měsíci,

c) příspěvky určené na odměňování právnické či fyzické osoby, která dům spravuje a funkcionářské odměny, včetně odvodů se rozvrhnou na každou bytovou jednotku ve stejné výši,

d) nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy (fond oprav) se ke konci účetního období nevypovídá a převádí se do následujícího kalendářního roku,

e) při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy (fond oprav) ke dni účinnosti převodu vypořádat,

f) službami jsou zejména:

I. dodávka studené vody a odvádění odpadních vod,

II. dodávka tepla a teplé vody,

III. odvoz komunálního odpadu,

IV. úklid společných prostor v domě, popřípadě příslušné části chodníku, pokud patří k domu,

V. provoz výtahu,

VI. elektřina ve společných prostorech včetně osvětlení,

VII. pojištění objektu,

VIII. eventuálně další služby sjednané za účelem správy domu.

g) o rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění,

h) výši měsíčních záloh na jednotlivé služby navrhuje statutární orgán ke schválení shromážděním jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Statutární orgán společenství má právo v mimořádném případě změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby,

i) náklady na správu domu a pozemku a na služby se rozúčtují následovně:

I. náklady uvedené v odst. f bodu I. se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech jednotkách, rozhoduje o rozúčtování těchto nákladů shromáždění,

II. náklady uvedené v odst. f bodu II. se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele (nyní vyhláška č. 372/2001 Sb.),

- III. náklady na funkcionářské odměny a odvody z nich, úhrada služeb správci, právní služby, vedení účetnictví, daně se rozúčtovávají na každou bytovou jednotku ve stejné výši,
- IV. veškeré ostatní náklady na správu domu a pozemku a na služby výše neuvedené, se rozúčtovávají na bytové jednotky v poměru odpovídajícím jejich podílu na společných částech.
- j) vlastník jednotky (společný zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob,
- k) výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období,
- l) finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb,
- m) vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování záloh předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení,
- n) o změně způsobu rozúčtování služeb rozhoduje shromáždění tříčtvrtinovou většinou hlasů všech vlastníků jednotek.
3. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu oprav a údržbu a dále na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
4. Věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení platných právních předpisů a těchto stanovách.
5. Vlastníci jednotek v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech ručí za dluhy společenství.

Článek X

Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví

1. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni. Dohodnou-li se vlastníci jednotek o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci, změní se bytové vlastnictví v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu. Má se za to, že se velikost spoluvlastnického podílu každého spoluvlastníka rovná velikosti podílu, jaký měl jako vlastník jednotky na společných částech.
3. Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech.

4. Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu, jakou měl vlastník jednotky na společných částech.
5. Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí.
6. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného práva v písemné formě.

Článek XI. Zánik společenství

1. Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

Čl. XII

Závěrečná ustanovení

1. Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví statutární orgán společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí. To platí i v případech, jsou-li náležitosti prohlášení uvedeny ve smlouvě o výstavbě.
2. Nevyplývá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 občanského zákoníku), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi (spolek upravuje občanský zákoník v ust. § 210-302).
3. Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství, na www stránkách společenství.
4. Tyto stanovy byly schváleny po projednání shromážděním vlastníků dne 23. 1. 2017.
5. Tyto stanovy jsou platné dnem schválení shromážděním a účinné dnem 23. 1. 2017.

V Praze dne 23. 1. 2017