

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU Č.P. 735, HNĚZDENSKÁ 735, PRAHA 8-TROJA

(dále jen Stanovy)

Obsah

I. Základní ustanovení	2
II. Název a sídlo společenství	2
III. Předmět činnosti	2
IV. Orgány společenství	5
IV.1 Společná ustanovení o způsobu rozhodování orgánů společenství	5
IV.2 Shromáždění	6
IV.3 Výbor	10
IV.4 Kontrolní komise	13
V. Členství ve společenství	14
V.1 Vznik a zánik členství	14
V.2 Práva a povinnosti člena společenství	16
V.3 Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem	20
V.4 Fondy společenství	22
VI. Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem	22
VII. Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku	23
VIII. Doručování	24
IX. Závěrečná ustanovení	24

I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

(1) Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 735, Hnězdenská 735, Praha 8-Troja, se sídlem Hnězdenská 735/6, 181 00 Praha 8, IČ: 27186971, vedené u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 5159 (dále jen „Společenství“) je právnická osoba, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), a jejíž právní vztahy jsou upraveny a řídí se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

(2) Společenství vlastníků je založeno za účelem zajišťování správy jediného objektu, který je tvořen domem č.p. 735, bytový dům (dále jen jako „Dům“) a pozemkem, na kterém Dům stojí, parc. č. 1160/93, o výměře 5146 m², zastavěná plocha a nádvoří (dále jen jako „Pozemek“), vše v obci Praha, katastrální území Troja, vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 1300. Členy Společenství jsou všichni vlastníci jednotek v Domě, bytových i nebytových (dále jen „Jednotky“). Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím Jednotky v Domě.

II. NÁZEV A SÍDLO SPOLEČENSTVÍ

(1) Název Společenství: Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 735, Hnězdenská 735, Praha 8-Troja.

(2) Sídlo Společenství: Hnězdenská 735/6, 181 00 Praha 8.

(3) IČ Společenství: 27186971.

III. PŘEDMĚT ČINNOSTI

(1) Předmětem činnosti Společenství je správa Domu a Pozemku. Při této činnosti je Společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Domu a Pozemku. Společenství nesmí podnikat ani se podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, být jejich společníkem nebo členem. Společenství není oprávněno zajišťovat dluhy třetích osob.

(2) Sdruží-li se Společenství s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se Společenství podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

(3) Správa Domu a Pozemku zahrnuje vše, co je v zájmu všech členů Společenství nutné nebo účelné pro řádnou péči o Dům a Pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení

společných částí Domu. Správa Domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí Domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v Domě nebo na Pozemku sloužících všem spoluvlastníkům Domu. Správa se vztahuje i na společné části Domu, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. Společné části Domu jsou ty, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům Jednotek v Domě společně. Společným je vždy Pozemek, na němž je Dům postaven, dále stavební části podstatné pro zachování Domu včetně jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru a vzhledu, jakož i pro zachování Jednotky jiného vlastníka, a zařízení sloužící i jinému vlastníku Jednotky k užívání jeho Jednotky. Společné části Domu jsou definovány v prohlášení vlastníka Domu.

(4) Správou Domu se rozumí zajišťování:

- 4.1 provozu Domu a Pozemku včetně technických zařízení a společných částí vnitřních technických sítí tak, aby společné části Domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání Jednotek v Domě,
- 4.2 úklidu, údržby, oprav a rekonstrukcí společných částí a prostor Domu, včetně havarijní údržby,
- 4.3 protipožárního zabezpečení Domu, včetně hromosvodů, jejich revize a opravy, prohlídek a čištění komínů,
- 4.4 revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, vzduchotechniky, výtahů, výměňkových stanic, elektrických sdělovacích zařízení v Domě, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v Domě,
- 4.5 administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou Domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace Domu,
- 4.6 pojištění Domu,
- 4.7 vybírání předem určených plateb od členů Společenství jako záloh na služby spojené s užíváním Jednotek a náklady spojené se správou Domu a Pozemku, příspěvků dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí Domu, popřípadě dalších příspěvků, které jsou z rozhodnutí Společenství od jeho členů vybírány, a vedení evidence těchto záloh, příspěvků a nákladů, které jsou těmito prostředky hrazeny, a jejich vyúčtování členům Společenství,
- 4.8 zřízení a následné vedení účtu Společenství u banky a hospodaření se svěřenými peněžními prostředky přijatými od členů Společenství, s povinností oprávněných osob jednat s péčí řádného hospodáře při spravování těchto prostředků, podle pokynů schválených orgány Společenství,

- 4.9 vedení účetnictví Domu v souladu s příslušnými právními předpisy a vedení přehledu nákladů a výnosů Domu v jednotlivých účetních obdobích,
- 4.10 vedení seznamu členů Společenství,
- 4.11 dalších činností, které vyplývají pro Společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou Domu.

(5) V rámci předmětu své činnosti Společenství sjednává smlouvy především o:

- 5.1 dodávkách služeb spojených s užíváním Jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové Společenství zajišťují u dodavatele přímo, zejména dodávkách vody, odvodu odpadních vod, dodávkách elektřiny, plynu, tepla, odvozu komunálního odpadu, signálu ze společné televizní antény, internetového připojení,
- 5.2 dodávkách služeb spojených s užíváním společných částí Domu a Pozemku, zejména dodávkách elektřiny, vody, provádění úklidu, servisních služeb k výtahům, kamerovému systému a přístupovému systému, recepční služby,
- 5.3 pojištění Domu.

(6) V souvislosti se smlouvami uvedenými výše v tomto článku Společenství zajišťuje vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování, a dále zajišťuje kontrolu plnění těchto smluv a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností ze strany dodavatelů služeb.

(7) V rámci svých činností Společenství dále zajišťuje zejména:

- 7.1 včasné vymáhání plnění povinností uložených členům Společenství k tomu příslušným orgánem Společenství,
- 7.2 řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky Jednotek,
- 7.3 plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti Společenství podle zvláštních právních předpisů.

(8) Pravidla pro správu Domu a Pozemku a užívání společných částí jsou upravena v ustanoveních těchto Stanov, zejména v ustanoveních Stanov upravujících práva a povinnosti členů Společenství a působnost orgánů Společenství, a domovním řádu. Účelem správy Domu a Pozemku je zejména přispět k tomu, aby byl Dům řádně užíván, udržován na požadované úrovni, a aby bylo zabráněno jeho poškozování a znehodnocování. Cílem zásad správy Domu a Pozemku a jejich dodržování je předcházet škodám, zajistit bezpečnost při obývání Domu a snižovat náklady na jeho údržbu a opravy.

IV. ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

(1) Orgány Společenství jsou:

- 1.1 shromáždění Společenství (dále jen „shromáždění“),
- 1.2 výbor Společenství (dále jen „výbor“),
- 1.3 kontrolní komise Společenství (dál jen „kontrolní komise“).

IV.1 SPOLEČNÁ USTANOVENÍ O ZPŮSOBU ROZHODOVÁNÍ ORGÁNŮ SPOLEČENSTVÍ

(1) Orgány Společenství mohou jednat a rozhodovat o těch záležitostech, které podle zákona nebo Stanov spadají do jejich působnosti.

(2) Orgány Společenství rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu. Orgány Společenství jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina všech členů, není-li stanoveno jinak. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných hlasů.

(3) Orgány Společenství hlasují veřejně. Zasedání orgánů Společenství nejsou přístupná veřejnosti.

(4) Členem voleného orgánu Společenství může být pouze fyzická osoba, která je ke dni volby starší 18 let, plně svéprávná a bezúhonná. Členem voleného orgánu nemůže být osoba, která sama nebo její příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) či jiná osoba blízká je členem orgánu Společenství, vyjma shromáždění.

(5) Návrh kandidáta voleného orgánu předkládají členové Společenství. Nenavrhnou-li členové kandidáta nejpozději před zahájením shromáždění, na kterém se má konat volba tohoto člena voleného orgánu, navrhne kandidáta příslušný volený orgán.

(6) Funkční období členů volených orgánů činí 5 let. Členové volených orgánů mohou být voleni opětovně.

(7) Členství ve voleném orgánu začíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období, nebo odstoupením z funkce, odvoláním z funkce shromážděním, nebo zánikem členství funkcionáře ve Společenství, popřípadě dnem zvolení nového voleného orgánu.

(8) Člen voleného orgánu může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu, jehož je členem, a to na adresu sídla Společenství. Jeho funkce končí uplynutím dvou měsíců od dojití oznámení o odstoupení volenému orgánu výboru.

(9) Člen voleného orgánu může být před uplynutím funkčního období ze své funkce odvolán shromážděním, pokud závažným způsobem nebo opakovaně poruší své povinnosti, nebo pokud je neomluveně nečinný po dobu nejméně 3 měsíců. Jeho funkce končí dnem, kdy byl z funkce odvolán.

IV.2 SHROMÁŽDĚNÍ

(1) Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové Společenství, tedy všichni vlastníci Jednotek v Domě.

(2) Do výlučné působnosti shromáždění patří:

- 2.1 schválení a změna stanov,
- 2.2 schválení či změna prohlášení vlastníka Domu o rozdělení práva k Domu a Pozemku na vlastnické právo k Jednotkám,
- 2.3 volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn v souvislosti s výkonem jejich funkce,
- 2.4 volba a odvolávání členů kontrolní komise a rozhodování o výši jejich odměn v souvislosti s výkonem jejich funkce,
- 2.5 rozhodnutí o zřízení dalších orgánů Společenství, určení jejich práv a povinností, volba a odvolávání členů těchto orgánů a rozhodování o výši jejich odměn v souvislosti s výkonem jejich funkce,
- 2.6 schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a správě Domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu Domu pro příští období a způsobu jejich placení a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, rozhodnutí o vypořádání příjmů z pronájmů uskutečňovaných jménem Společenství, schválení plánu hospodaření pro příští období,
- 2.7 schválení služeb spojených s užíváním Domu a Pozemku a určení výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb a nákladů na správu Domu a Pozemku na Jednotky,
- 2.8 rozhodování o:
 - a) členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - b) změně účelu užívání Domu nebo Jednotky,
 - c) změně podlahové plochy Jednotek,
 - d) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení Jednotek,

- e) změně spoluvlastnického podílu na společných částech Domu a Pozemku (viz definice spoluvlastnického podílu v čl. V.2 (2) těchto Stanov),
- f) změně v určení společné části Domu sloužící k výlučnému užívání vlastníka Jednotky,
- g) modernizaci, rekonstrukci, opravě nebo stavební úpravě společné části Domu či Pozemku, převyšují-li náklady v jednotlivém případě částku 600,- Kč včetně DPH v průměru na každou Jednotku, souhrnně však nejvýše do částky 1.000,- Kč včetně DPH na Jednotku za kalendářní rok; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,

2.9 udělování předchozího souhlasu k:

- a) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti Společenství, k majetkovým dispozicím s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka 100.000,- Kč včetně DPH v jednotlivém případě,
- b) uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- c) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k Jednotce ve prospěch Společenství, pokud dotčený vlastník Jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí,

2.10 schválení či změna osoby, která bude zajišťovat činnosti správy Domu a Pozemku, včetně schválení uzavření, ukončení či změn smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činností s touto osobou,

2.11 rozhodovat o pravidlech pro užívání Domu a Pozemku, jejichž dodržování zajišťuje výbor. Pravidla pro užívání společných částí - domovní řád - upravuje podrobnosti způsobu užívání Jednotek a společných prostor. Domovní řád je závazný pro všechny členy Společenství a pro další osoby vstupující do Domu,

2.12 rozhodování o dalších záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(3) Shromáždění je svoláváno výborem nejméně jednou za rok. Výbor také svolá shromáždění, pokud o to požádají minimálně 2 členové Společenství, kteří mají dohromady více než $\frac{1}{4}$ všech hlasů, a to do 60 dnů od přijetí jejich žádosti. Pokud tak výbor neučiní, mohou tito navrhovatelé svolat shromáždění sami na náklad Společenství.

(4) Shromáždění se svolává nejméně 14 dnů před jeho konáním formou písemné pozvánky, která je vyvěšena na informační nástěnce Domu a na webových stránkách správce. Členům,

kteří se trvale zdržují v Domě, se pozvánka dále vkládá do poštovních schránek v Domě. Ostatním členů se pozvánka zasílá na poslední jimi udanou kontaktní adresu. V pozvánce musí být uvedeno místo, čas a pořad jednání shromáždění. K pozvánce se připojuje informace o tom, kde se může člen Společenství seznámit s podklady k jednotlivým bodům jednání. Podklady pro jednání připravuje výbor nebo jiný svolavatel.

(5) Kdo shromáždění svolá, může ho odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí Společenství členům, kteří se na shromáždění dostaví podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.

(6) Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění jiným svolavatelem řídí jednání shromáždění člen Společenství zmocněný tímto svolavatelem.

(7) Shromáždění rozhoduje veřejným hlasováním. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru. Tajnou volbu může navrhnout výbor. Každý člen má počet hlasů odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech Domu a Pozemku, členové Společenství, kteří jsou spoluvlastníky Jednotky, mají společně jeden hlas. Člen se může nechat na shromáždění zastoupit třetí osobou na základě plné moci, která musí být předložena Společenství před konáním shromáždění.

(8) Shromáždění je způsobilé se usnášet, jsou-li přítomni členové Společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů, ledaže zákon nebo Stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Pokud se i při opakovaném hlasování dosáhne rovnosti hlasů nebo se nedosáhne potřebné většiny nebo dohody, hlasování se již dále neopakuje. Rozhodnutí není přijato.

(9) Úpravy, jimiž se mění vzhled Domu, může vlastník Jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků Jednotek v Domě. Pokud se mění všem vlastníkům velikost spoluvlastnických podílů na společných částech Domu a Pozemku nebo se mění poměr výše příspěvků na správu Domu a Pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech Domu, vyžaduje se souhlas všech vlastníků Jednotek. Totéž platí v případě rozhodování mimo zasedání shromáždění.

(10) Každý člen Společenství je oprávněn se účastnit shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení záležitostí Společenství, vztahuje-li se požadované vysvětlení k předmětu jednání shromáždění. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů Společenství oprávněných o ní hlasovat.

(11) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Ze zápisu musí být patrné, kdo shromáždění svolal a jak, datum a místo konání, kdo ho zahájil, kdo mu předsedal, jaké případné další orgány shromáždění zvolilo, zda bylo shromáždění schopné usnášení, jaká usnesení byla přijata a jakým počtem hlasů a kdy byl zápis vyhotoven. Zápis dále musí obsahovat námitky členů proti rozhodnutí shromáždění, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy včetně označení spoluvlastníka Jednotky, který hlasoval za společné členy, a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům, včetně pozvánky na shromáždění. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány a zpřístupněny k nahlédnutí členům Společenství. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

(12) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník Jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

(13) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník Jednotky navrhnout soudu, aby zrušil rozhodnutí shromáždění a o dané záležitosti rozhodl sám; v rámci tohoto řízení může také navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Toto právo zaniká uplynutím 3 měsíců od okamžiku, kdy se dotčený vlastník o rozhodnutí shromáždění dozvěděl nebo dozvědět mohl.

(14) Každý člen Společenství a dále ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí shromáždění nebo výboru, které je v rozporu se zákonem nebo stanovami Společenství. Toto právo zaniká do 3 měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději do 1 roku od přijetí rozhodnutí.

(15) Rozhodování per rollam: Výbor může zorganizovat hlasování všech členů Společenství mimo shromáždění písemnou formou. Návrh na takové hlasování musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou přístupné členům Společenství k seznámení, údaj o lhůtě, ve které se má člen Společenství vyjádřit a jakým způsobem. Lhůta pro vyjádření musí činit minimálně 15 dní od obdržení návrhu na takové hlasování členem Společenství. Návrh hlasování musí být doručen všem členům Společenství, přičemž za doručení se považuje vhození do poštovní schránky všech Jednotek v Domě nebo jiná forma doručení (prostřednictvím e-mailu na adresy elektronické pošty uvedené v seznamu členů Společenství i bez zaručeného elektronického podpisu).

(16) Rozhodnutí písemného hlasování se přijímá většinou hlasů všech členů Společenství. K platnosti hlasu je třeba písemné vyjádření člena Společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí, které je doručeno nebo předáno výboru Společenství.

(17) Výsledek písemného hlasování oznámí výbor písemnou formou všem členům Společenství, a pokud bylo usnesení přijato, zašle jim jeho úplné znění. Doručuje se formou vhození do poštovní schránky všech Jednotek v Domě.

IV.3 VÝBOR

(1) Výbor je výkonným i statutárním orgánem Společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost Společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou Domu a Pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona nebo těchto Stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí. Výbor připravuje podklady pro jednání Shromáždění, které výbor svolává nejméně jednou za rok.

(2) Výbor je voleným orgánem, má 3 členy, které volí a odvolává shromáždění.

(3) Výbor volí a odvolává ze svých členů předsedu a místopředsedu. Za výbor jedná navenek jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou, v jeho nepřítomnosti místopředsedou a dalším členem výboru. Veškerá jednání, která činí předseda, jeho nepřítomnosti místopředseda jménem výboru či Společenství, musí být předem schválena výborem, ať už jednotlivě nebo obecně jako náplň jeho funkce.

(4) Předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost Společenství. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Předseda svolává jednání výboru v přiměřené lhůtě před jeho konáním, a to písemně, telefonicky, e-mailem nebo faxem. Místopředseda svolává a řídí jednání výboru, pokud tak neučiní z jakýchkoliv důvodů předseda výboru. Na schůzích výboru jsou projednávány aktivity Společenství od minulé schůze, připomínky členů a schvalovány návrhy dalších úkonů Společenství. Schůzí výboru se může na své přání zúčastnit i člen kontrolní komise.

(5) Předseda výboru svolá výbor nejpozději do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její upozornění nedošlo k nápravě nedostatků.

(6) Výbor rozhoduje veřejným hlasováním, každý člen výboru má 1 hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru.

(7) Z každého jednání výboru musí být pořízen zápis, který vyhotoví předseda výboru nebo jím pověřený člen do 30 dnů od konání výboru. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování členů výboru, případné námitky členů výboru proti usnesení výboru, pokud požádali o jejich zaprotokolování, prezenční listinu jako přílohu.

(8) Členové výboru jsou povinni jednat s péčí řádného hospodáře a chránit zájmy členů Společenství. Členové výboru odpovídají za škodu, kterou způsobí Společenství nebo jeho jednotlivým členům porušením právní povinnosti při výkonu své funkce. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil, resp. jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z něhož vznikla Společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v příslušném zápise z jednání výboru. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce, vyjma zmocnění jiného člena výboru, aby za něj v jednotlivém případě hlasoval.

(9) Členům výboru může být poskytována odměna za výkon funkce ve výši určené shromážděním.

(10) Výbor jako výkonný orgán Společenství zejména:

- 10.1 zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech Správy Domu a Pozemku, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- 10.2 plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svoji činnost,
- 10.3 připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává ho, předkládá mu zprávu o hospodaření Společenství a účetní závěrku, 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,
- 10.4 rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti Společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění Domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním Domu a Jednotek,
- 10.5 odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- 10.6 zřizuje a následně vede účet Společenství u banky a hospodáří se svěřenými peněžními prostředky přijatými od členů Společenství s péčí řádného hospodáře,
- 10.7 zajišťuje řádné vedení písemností Společenství, vede seznam členů Společenství,
- 10.8 sestavuje na každý kalendářní rok rozpočet Společenství, který představuje přehled plánovaných výnosů a nákladů na správu Domu a Pozemku. Výbor může stanovit bližší pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství,
- 10.9 provádí výběr správce Společenství a dohlíží na jeho činnost,

- 10.10 sděluje jednotlivým členům Společenství podle usnesení shromáždění výši záloh určených na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku a výši zálohové platby na opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku,
- 10.11 zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- 10.12 kontroluje plnění povinností jednotlivými členy Společenství,
- 10.13 zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné vymáhání pohledávek Společenství,
- 10.14 zajišťuje nahlížení do písemností Společenství jeho členy, vypracovává na jejich žádost výpisy či opisy z písemností,
- 10.15 rozhoduje o modernizaci, rekonstrukci, opravě nebo stavební úpravě společné části Domu či Pozemku, nepřevyšují-li náklady v jednotlivém případě částku 600,- Kč včetně DPH v průměru na každou Jednotku, souhrnně však nejvýše do částky 1.000,- Kč včetně DPH na Jednotku za kalendářní rok; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,
- 10.16 rozhoduje o nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti Společenství, k majetkovým dispozicím s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, pokud jejich pořizovací cena nepřevyší částku určenou usnesením shromáždění, jinak částku 100.000,- Kč včetně DPH v jednotlivém případě,

(11) Výbor jako statutární orgán Společenství zejména:

- 11.1 v souladu s právními předpisy, těmito Stanovami a usneseními shromáždění činí právní jednání jménem Společenství navenek ve věcech předmětu činnosti Společenství, zejména uzavírá smlouvy,
- 11.2 zajišťuje kontrolu kvality dodávek služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv se třetími stranami a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků, k náhradě vzniklé škody, či k vymáhání jiného plnění třetích stran,
- 11.3 jménem Společenství vymáhá plnění povinností uložených členům Společenství,
- 11.4 plní povinnosti stanovené právními předpisy ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek.

IV.4 KONTROLNÍ KOMISE

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem Společenství, nezávislým na výboru Společenství. Ze své činnosti se zodpovídá shromáždění Společenství.

(2) Kontrolní komise má 3 členy, které volí a odvolává shromáždění.

(3) Členové kontrolní komise zvolí mezi sebou předsedu kontrolní komise, který zajišťuje svolání kontrolní komise a administrativu s činnostmi kontrolní komise vzniklou.

(4) Kontrolní komise:

- 4.1 kontroluje veškerou činnost Společenství a jeho správce,
- 4.2 projednává stížnosti členů Společenství na činnost Společenství,
- 4.3 vyjadřuje se k roční účetní závěrce Společenství a k návrhu na rozdělení přebytku a na způsobu úhrady ztráty,
- 4.4 je oprávněna žádat od výboru informace týkající se hospodaření Společenství,
- 4.5 je oprávněna účastnit se jednání výboru,
- 4.6 je odpovědna pouze shromáždění,
- 4.7 upozorňuje výbor na zjištěné nedostatky a vyžaduje po něm zjednání nápravy.

(5) Kontrolní komise provádí kontrolu činnosti výboru. Za tímto účelem má právo nahlížet do všech evidencí, účetních dokladů, účetních knih, bankovních výpisů, pokladních dokladů a dalších dokumentů Společenství a z těchto si pořizovat kopie. Má též právo se zúčastnit schůzí výboru, o kterých musí být vždy předem vyrozuměna. Kontrolní komisi jsou poskytovány na její žádost zápisy z jednání shromáždění a zasedání výboru. Výbor je povinen bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení Společenství a jeho členů.

(6) Jednotlivými kontrolními úkony může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více svých členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace a doklady v rozsahu oprávnění kontrolní komise dle předchozího odstavce.

(7) Kontrolní komise je povinna při schůzi shromáždění předložit kontrolní zprávu za uplynulé období.

(8) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise výbor a o výsledku provedených kontrol a zjištěných nedostacích předkládá výboru písemné zprávy a vyžaduje zjednání nápravy. V případě potřeby navrhuje opatření k odstranění zjištěných nedostatků a ke zlepšení činnosti Společenství.

(9) Neodstraní-li výbor zjištěné nedostatky v dohodnutých termínech, je kontrolní komise oprávněna požádat výbor o svolání shromáždění.

(10) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. Jednání kontrolní komise svolává její předseda v přiměřené lhůtě před jeho konáním, a to písemně, telefonicky, e-mailem nebo faxem.

V. ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

V.1 VZNIK A ZÁNİK ČLENSTVÍ

(1) Členy Společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k Jednotce v Domě. Jejich členství vzniká dnem nabytí vlastnictví k Jednotce.

(2) Společnými členy Společenství jsou spoluvlastníci Jednotky nebo manželé, kteří mají Jednotku ve společném jmění manželů. Spoluvlastníci Jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu Domu a Pozemku. To platí i v případě manželů, kteří mají Jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Společní členové jsou povinni Společenství bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit Společenství pravomocné soudní rozhodnutí.

(3) Práva a povinnosti společných členů Společenství vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění a vykonávat na něm práva společných členů Společenství, zejména podávat jménem společných členů návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Společní členové mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena Společenství však nevykonávají.

(4) Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

(5) Výbor vede a aktualizuje seznam členů Společenství, každého člena zapíše neprodleně poté, kdy člen oznámí Společenství prokazatelně nabytí vlastnictví Jednotky, nebo kdy se výbor dozví o jeho vlastnictví Jednotky jinak.

(6) V seznamu členů Společenství musí být u každého člena Společenství uvedeno:

- 6.1. jméno a příjmení, případně název,
- 6.2. datum narození, případně IČ,
- 6.3. adresa místa trvalého pobytu, případně sídla,
- 6.4. doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu (doručovací adresa), pokud není shodná s adresou místa trvalého pobytu,

- 6.5. společný zástupce v případě spoluvlastnictví Jednotky (společném jmění Jednotky),
- 6.6. váha hlasu při hlasování na shromáždění
- 6.7. a číselné označení Jednotky, kterou vlastní.

(7) V seznamu členů jsou dále vedeni nájemci a podnájemci Jednotky, popř. další rozhodné skutečnosti.

(8) Seznam členů je zpřístupněn členům Společenství vlastníků způsobem uvedeným v čl. V.2 (4) Stanov.

(9) Členy Společenství, jejichž členství vznikne za trvání Společenství, zapíše Společenství do seznamu členů neprodleně poté, kdy člen Společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem.

(10) Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od Společenství na náklady Společenství potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.

(11) Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

(12) Vlastník Jednotky je povinen do 1 měsíce od nabytí vlastnictví Jednotky v Domě oznámit výboru nabytí svého vlastnictví spolu s údaji uvedenými v čl. V.1 (6). Společenství zapíše vlastníka Jednotky do seznamu členů neprodleně poté, kdy tento oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví Jednotky, nebo kdy se Společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem.

(13) Členství ve Společenství zaniká:

- 13.1 převodem nebo přechodem vlastnictví Jednotky,
- 13.2 úmrtím člena Společenství - fyzické osoby,
- 13.3 zánikem člena Společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
- 13.4 zánikem Jednotky, jejímž vlastníkem je člen Společenství,
- 13.5 dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

(14) Společné členství spoluvlastníků zaniká a mění se na členství jednoho ze spoluvlastníků dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví

jediného člena Společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen Společenství oznámit výboru Společenství do 1 měsíce od změny vlastnictví.

V.2 PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA SPOLEČENSTVÍ

(1) Člen Společenství má práva a povinnosti vlastníka Jednotky, spoluvlastníka společných částí Domu a Pozemku, a práva a povinnosti člena Společenství uvedená v příslušných právních předpisech a těchto Stanovách.

(2) Každý člen Společenství má podíl na společných částech Domu a na souvisejícím Pozemku ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jeho Jednotky na podlahové ploše všech Jednotek v Domě (dále jen „spoluvlastnický podíl“). Tomuto podílu odpovídá výše hlasovacích práv člena Společenství na shromáždění, podíl na hospodaření Společenství, na jeho majetku i závazcích, a v tomto podílu ručí za závazky Společenství.

(3) Člen Společenství je oprávněn:

- 3.1 svobodně užívat svoji Jednotku i společné části Domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku Jednotky v Domě výkon stejných práv ani ohrozit, změnit či poškodit společné části Domu,
- 3.2 účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito Stanovami,
- 3.3 hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
- 3.4 volit a být volen do orgánů Společenství,
- 3.5 předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- 3.6 obdržet roční vyúčtování záloh na úhradu nákladů na služby spojené s užíváním Jednotky a společných částí Domu a na správu Domu a Pozemku a vrácení případných přeplatků,
- 3.7 nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných Společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou Domu a Pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním Jednotky,
- 3.8 nahlížet do ostatních dokumentů Společenství, seznámit se s roční účetní závěrkou před jejím projednáním na shromáždění, s přehledem skutečně vynaložených nákladů za uplynulý rok a s návrhem finančního plánu hospodaření na následující rok.

(4) Člen Společenství je povinen předem písemně požádat výbor, pokud chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. V.1 (6), čl. V.2 (3.7) a (3.8) Stanov. V žádosti musí být uvedeno jméno žádajícího člena Společenství, datum a podpis a musí být specifikováno, do jakých listin a dokladů chce člen Společenství nahlédnout, aby je mohl výbor připravit. Výbor je povinen umožnit členovi Společenství realizaci jeho práva podle předchozí věty v přiměřené době ode dne, kdy mu byla žádost člena Společenství doručena. Bližší pravidla pro způsob uplatnění práva nahlížet do uvedených listin a dokumentů a jeho realizaci může stanovit interní předpis, vydaný kontrolní komisí. Člen Společenství má právo pořizovat si z dokumentů, do kterých nahlíží, opisy či výpisy, a to vždy na vlastní náklady. Není-li výslovně dohodnuto jinak, nahlíží člen Společenství do požadovaných dokumentů vždy za přítomnosti osoby odpovědné za správu Domu a Pozemku či jejího pověřeného zástupce.

(5) Člen Společenství je povinen:

- 5.1 dodržovat tyto Stanovy, domovní řád a další interní předpisy Společenství a plnit usnesení orgánů Společenství,
- 5.2 účastnit se jednání shromáždění; v případě nutnosti opakování konání shromáždění je povinen se podílet na nákladech vynaložených na konání nového shromáždění, pokud se neúčastnil (osobně nebo v zastoupení) shromáždění, a to poměrně s těmi členy Společenství, kteří se také neúčastnili shromáždění,
- 5.3 řídit se při užívání společných částí Domu, Pozemku a společných zařízení Domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů Společenství a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- 5.4 chránit majetek Společenství, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a užívat a udržovat společné části a Jednotku řádně a hospodárně a hospodárně užívat služby spojené s užíváním Jednotky a užíváním společných částí Domu,
- 5.5 udržovat svoji Jednotku i společné části Domu, které má ve svém výlučném užívání, tak, aby byl zachován dobrý vzhled Domu, dobrý technický stav tak, aby nedocházelo ke škodám na ostatních prostorách v Domě a nezávadný stav dle hygienických a jiných platných právních předpisů,
- 5.6 zdržet se jednání, kterým by zasahoval do práv ostatních vlastníků Jednotek a omezoval nebo znemožňoval výkon jejich práv,
- 5.7 od okamžiku vzniku jeho členství se řídit Stanovami Společenství a dalšími pravidly pro správu Domu a pro užívání společných částí a prostor Domu. Je povinen zajistit, aby tato pravidla dodržovaly i osoby, kterým umožní přístup do své Jednotky či Domu,

- 5.8 odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných Jednotkách nebo na společných částech Domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním Jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti; pokud tak sám neučiní do 30 dnů od odeslání výzvy Společenství ke zjednání nápravy, je Společenství oprávněno tyto závady a poškození nechat na náklad tohoto člena odstranit,
- 5.9 pokud upravuje stavebně svoji Jednotku či společné části Domu, které má ve svém výlučném užívání, je povinen předem předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci, a v případě změny společné části Domu tuto provést pouze po předchozím souhlasu výboru, popřípadě shromáždění Společenství. Dále je povinen umožnit přístup do Jednotky či společné části Domu, kterou má ve svém výlučném užívání, zástupci Společenství k ověření, zda stavební úpravy Jednotky neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části či prostory Domu či jiné Jednotky v Domě nebo zda stavební úpravy společné části Domu, které má ve svém výlučném vlastnictví, jsou prováděny v souladu s projektovou dokumentací a schválením výboru či shromáždění Společenství. V případech, kdy se úpravami mění společné části Domu nebo velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, může člen úpravy provést jen pokud dojde ke změně prohlášení vlastníka (prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám),
- 5.10 zdržet se všeho, co by bránilo údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně Domu či Pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto,
- 5.11 umožnit po předchozím vyzvání přístup do své Jednotky osobě pověřené Společenstvím za účelem kontroly, provádění oprav a úprav Domu jako celku nebo souvisejících s opravami ostatních Jednotek v Domě, zjištění technického stavu Jednotky, popřípadě odstranění závad, které by mohly mít za následek vznik škody na Domě, společných částech nebo na ostatních Jednotkách. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla, elektřiny či jiných energií,
- 5.12 neprodleně upozornit výbor Společenství na závady vzniklé na společných částech Domu, jakož i na jednání jiných osob či na jiné skutečnosti, na základě kterých dochází nebo může dojít k poškození společných částí Domu nebo narušení práv či právem chráněných zájmů členů Společenství či Společenství jako celku a podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování včetně činnosti směřující k předcházení vzniku škody, a to jak vůči členům Společenství, tak vůči třetím osobám,

- 5.13 hradit v určených termínech stanovené zálohy na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku a příspěvek dlouhodobé zálohové platby na opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku,
- 5.14 hradit v určených termínech nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh a příspěvku dlouhodobé zálohové platby na opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku,
- 5.15 nahlásit výboru do 1 měsíce změnu doručovací adresy, osoby užívající Jednotku či jiných údajů vedených v evidenci Společenství u jednotlivých členů či Jednotek,
- 5.16 oznámit bez zbytečného odkladu Společenství změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník Jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a doručovací adresu této osoby.

(6) Soud může nařídit prodej Jednotky toho člena Společenství, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím či znemožňujícím práva ostatních členů Společenství.

(7) Za hrubé a závažné porušení povinností člena Společenství je považováno chování člena, kdy je v prodlení s:

- 7.1 úhradami dlouhodobé zálohy na provoz, opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku a za plnění poskytovaná s užíváním Jednotky (tj. např. služby), popřípadě i jiných plateb, k jejichž úhradě se zavázal, a to včetně příslušenství uvedených plateb (dále společně jen „Platby“) a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční platby,
- 7.2 jakoukoliv Platbou, nebo i částí Platby, pokud doba prodlení s úhradou bytí jednotlivé Platby či její části překročí dobu tří měsíců,
- 7.3 popřípadě pokud je v opakovaném prodlení s Platbami nebo částmi Plateb. Za opakované prodlení se považuje třetí případ prodlení,

a písemně nepožádal Společenství o odklad povinnosti k úhradě plateb nejpozději do deseti pracovních dnů poté, co součet dlužné částky dosáhl výše v tomto odstavci Stanov uvedené, popř. co uplynula mezní doba prodlení s úhradou bytí jednotlivé Platby a nečiní-li kroky k urychlenému vyrovnání dluhu. Takové jednání je považováno za jednání podstatně omezující ostatní vlastníky Jednotek, neboť tito musí nedostatek finančních prostředků Společenství hradit ze svých prostředků.

(8) Neplní-li vlastník Jednotky povinnost udržovat Jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav Domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné Jednotky, je Společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu Domu jako celku. Právo vlastníka Jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

V.3 HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ A ZPŮSOB NAKLÁDÁNÍ S JEHO MAJETKEM

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy Společenství zálohově na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí Domu a Pozemku.

(2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Domu a Pozemku. Společenství nesmí podnikat ani se podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, být jejich společníkem nebo členem. Společenství není oprávněno zajišťovat dluhy třetích osob. Dluhy Společenství je možné zajistit zástavním právem k Jednotkám, pokud s tím písemně vysloví souhlas vlastníci dotčených Jednotek.

(3) Nabude-li Společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně či těchto Stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.

(4) Společenství je oprávněno v zastoupení jednotlivých vlastníků Jednotek a na jejich účet pronajímat společné části či prostory Domu a Pozemku, k čemuž mu tímto členové Společenství udělují zmocnění. Příjmy z pronájmů jsou příjmem všech členů Společenství a jsou rozdělovány podle výše jejich spoluvlastnických podílů. O vypořádání příjmů z pronájmů za jednotlivá účetní období rozhoduje shromáždění Společenství, které je mimo jiné oprávněno rozhodnout o převodu příjmů z pronájmů do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku.

(5) Výbor může činit právní jednání týkající se nabytí, zcizení, pronajímání či zatížení movitého majetku Společenství, nebo o jiném nakládání pouze podle čl. IV.310.16) Stanov.

(6) Společenství vede účetnictví podle platných právních předpisů, a to odděleně prostředky na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou údržbou a opravami společných částí Domu a Pozemku.

(7) Příjmem Společenství vlastníků jsou zejména:

- 7.1. příspěvky vlastníků Jednotek na správu Domu a Pozemku,
- 7.2. úroky z prodlení přijaté od vlastníků Jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu Domu a Pozemku,
- 7.3. úroky z prodlení přijaté od vlastníků Jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním Jednotky, včetně nedoplatků z jejich

vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka Jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,

- 7.4. úroky z vkladů na bankovních účtech Společenství,
- 7.5. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných Společenstvím,
- 7.6. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných Společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
- 7.7. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem Společenství.

(8) 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:

- 8.1. nájemné z pronájmu společných částí Domu,
- 8.2. úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a
- 8.3. příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v Domě pro tyto osoby.

(9) Výdaje Společenství jsou náklady na správu Domu a Pozemku, zejména výdaje spojené se správou, údržbou a opravami Domu a Pozemku, náklady vlastní správní činnosti Společenství (např. náklady kanceláře výboru). Tyto náklady Společenství jsou rozdělovány mezi členy Společenství v souladu s interním předpisem Společenství. Bližší pravidla pro příspěvky na správu Domu a úhradu cen služeb a pravidla pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky Jednotek schvaluje shromáždění.

(10) Společenství sestavuje na každý rok rozpočet, a to přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí a návrh na výši záloh a termíny jejich splatnosti stanoví v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období. Základním kritériem při sestavování těchto návrhů je zabezpečení vyrovnaného hospodaření Společenství s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy Domu a Pozemku v budoucnu plánovaných či nahodile vzniklých. Shromáždění schvaluje konečné znění rozpočtu na následující rok a návrh na výši zálohových plateb. V případě, že nedojde ke schválení rozpočtu nebo návrhu na výši zálohových plateb, platí do doby přijetí rozhodnutí shromáždění rozpočtové provizorium navržené Společenstvím.

(11) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření Společenství.

(12) Společenství může rozhodnout o pověření jiné osoby zajišťováním činností uvedených v čl. V.3 (1) a čl. V.3 (4) až čl. V.3 (10) dle čl. VI. těchto Stanov (správce).

(13) Členové Společenství jsou z právních jednání týkajících se Domu anebo Pozemku oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech a prostorách Domu a Pozemku.

V.4 FONDY SPOLEČENSTVÍ

(1) Společenství zřizuje za svého trvání fondy, v nichž jsou shromažďovány finanční prostředky určené na činnost a pro potřeby Společenství, především fondy tvořeny příspěvky na správu Domu a Pozemku (fond zálohových plateb na opravy a údržbu společných částí a fond zisku), příspěvky na vlastní správní činnosti Společenství (provozní fond) a zálohami na úhradu nákladů na služby. O způsobu tvorby a použití prostředků Společenství, o jejich rozdělení do jednotlivých fondů a o hospodaření s nimi rozhoduje výbor.

(2) Pro potřebu rozsáhlejších investic Společenství, např. velkých oprav či rekonstrukcí Domu, má Společenství zřízen fond zálohových plateb na opravy a údržbu společných částí, v němž jsou kumulovány příspěvky členů ve výši určené shromážděním tak, aby byly zabezpečeny dostatečné finanční prostředky k pokrytí předpokládaných nákladů spojených s plánovanými investicemi.

(3) Zisk Společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu Domu a Pozemku nebo úhradě ztráty Společenství.

(4) Provozní fond je tvořen pravidelnými měsíčními úhradami placenými členy Společenství a dalšími příspěvky členů dle rozhodnutí výboru.

(5) Prostředky provozního fondu se používají na vlastní správní činnosti Společenství, tj. na úhrady za běžné provozní a správní náklady, které proplácí Společenství zejména na základě došlých faktur a jiných účetních dokladů.

VI. ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY DOMU A DALŠÍCH ČINNOSTÍ NA ZÁKLADĚ SMLOUVY SE SPRÁVCEM

(1) Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou Domu a Pozemku, včetně vedení účetnictví a komunikace s bankou, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

(2) Smlouva se správcem musí obsahovat:

- 2.1 vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- 2.2 povinnost správce předkládat výboru a následně shromáždění ke schválení návrhy výše záloh na úhradu za služby spojené s užíváním Jednotek a nákladů na správu Domu a Pozemku a výše, návrhy na rozúčtování nákladů na služby a na správu Domu a pozemku a další návrhy, které podle zákona a těchto Stanov schvalují příslušné orgány Společenství,
- 2.3 určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu Domu a Pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- 2.4 povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto Stanov, pokud bude správce Společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
- 2.5 povinnost správce předložit jednou ročně výboru a následně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků, o stavu společných částí Domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- 2.6 povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat výboru a následně shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě Domu a své činnosti,
- 2.7 další náležitosti stanovené shromážděním nebo výborem,
- 2.8 pravidla po nakládání s peněžními prostředky na bankovním účtu Společenství.

(3) Výběr správce a zásadní ustanovení smlouvy se správcem nebo jejich změny schvaluje shromáždění Společenství. Smlouvu se správcem uzavírá výbor Společenství.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle čl. VI. (1) až čl. VI. (3) nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucí z příslušných právních předpisů a z těchto Stanov.

VII. ÚHRADA NÁKLADŮ SPOJENÝCH SE SPRÁVOU DOMU A POZEMKU

(1) Člen Společenství je povinen hradit zálohy na služby spojené s užíváním Jednotky a na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí Domu a Pozemku (dále jen „Příspěvek“) ve výši stanovené v souladu s těmito Stanovami a platnou právní normou, výborem či správcem Domu. Stanovené Příspěvky jsou splatné zálohově měsíčně a v částkách a termínech stanovených interním předpisem, a to na účet Společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak. V případě prodlení člena Společenství s úhradou Příspěvku je člen povinen uhradit Společenství úrok z prodlení v zákonné výši a dále částku 500,- Kč za každou výzvu k úhradě dlužných částek, kterou mu Společenství či osoba jím zmocněná

zašle. Zprávu o hospodaření vypracovává výbor jednou ročně po skončení účetního období a předkládá ji ke schválení shromáždění. Nevyčerpané zůstatky zálohové platby na provoz, údržbu a opravy společných částí Domu se převádějí do následujícího roku, nerozhodne-li shromáždění jinak.

(2) Výbor nebo správce Domu jednou ročně provede vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním Jednotky a vyúčtování doručí vlastníku Jednotky. Úhrada přeplatků či nedoplatků je splatná vyúčtováním 30 dnů ode dne vyhotovení vyúčtování. V případě prodlení člena Společenství s úhradou zálohy nebo ročního vyúčtování je člen povinen uhradit Společenství úrok z prodlení v zákonné výši a dále částku 500,- Kč za každou výzvu k úhradě dlužných částek, kterou mu Společenství či osoba jím zmocněná zašle, a dále v plné výši náklady právního zastoupení Společenství ve věci vymáhání jeho dlužných částek.

(3) Došlé platby od členů Společenství se započítávají na nejstarší dlužné platby, které ještě nebyly zažalovány.

VIII. DORUČOVÁNÍ

(1) Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů Společenství ji musí být doručeno předáním do vlastních rukou oproti podpisu nebo doporučeným dopisem v případech, kdy tak stanoví zákon, Stanovy nebo rozhodnutí výboru.

(2) Dopis odeslaný na adresu v České republice prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se považuje za doručení třetí pracovní den po odeslání, i když nebyl adresátem převzat. Byl-li dopis odeslán na adresu v zahraničí, považuje se za doručení patnáctý pracovní den po odeslání.

(3) Rozhodnutí Společenství, které se týká všech členů Společenství, jakož i svolání shromáždění, se oznamuje zveřejněním na určeném místě v Domě.

IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

(1) Právní vztahy neupravené těmito Stanovami se řídí platnými a účinnými právními předpisy ČR.

(2) Tato verze Stanov byla schválena shromážděním Společenství konaným dne

V Praze dne