

Stanovy Společenství vlastníků jednotek Břevnovská 433

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

1. **Společenství vlastníků jednotek Břevnovská 433** (dále jen "Společenství") je právnickou osobou, která v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, přijímá tyto stanovy. Společenství v tomto domě bylo ustaveno podle zákona č. 72/1994 Sb. a je zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek pod názvem Společenství vlastníků jednotek Břevnovská 433, IČ: 267 80 968, jako den zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 3891 je 13. června 2003
2. Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě č.p. 433 stojícím na pozemcích parc.č. 169/2 a 169/3, zastavěná plocha a nádvoří, vše v obci Praha, katastrální území Břevnov, tzn., že členy Společenství jsou vlastníci jednotek - bytů a nebytových prostorů v tomto domě (dále jen "jednotka"), členy Společenství jsou i společní vlastníci jednotek. Tzn., je-li v textu stanov uvedeno „člen společenství“, je tím myšleno „vlastník jednotky“ a naopak.
3. Společenství je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat ani přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

Čl. II

Název a sídlo Společenství

Název Společenství: **Společenství vlastníků jednotek Břevnovská 433**

Sídlo Společenství: Břevnovská 433, Praha 6, PSČ 169 00

ČÁST DRUHÁ

Čl. III

PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

1. **Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.** Za dluhy Společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
2. **Vlastník jednotky má právo** svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
3. **Vlastník jednotky má povinnost udržovat svůj byt**, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; **to platí i o společných částech**, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.
4. **Povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí** vzniká vlastníkům jednotek se vznikem vlastnického práva k jednotce. Tato základní pravidla jsou uvedena v těchto stanovách, zejména v části třetí a páté, dále v Domovním řádu schváleném shromážděním a mohou být upřesněna rozhodnutím shromáždění. S tímto rozhodnutím je nutné seznámit všechny vlastníky jednotek. Vlastník jednotky je povinen zajistit jejich dodržování i osobami, jimž umožnil přístup do svého bytu nebo do domu.
5. **Povinnost oznamovací** – Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce (1) ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
6. **Povinnost oznamovací** – Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které v bytě bydlí po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři (3) měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechá-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno této osoby, včetně kontaktů na tuto osobu.

7. **Právo na sdělení adres** – Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jména a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.
8. **Právo seznámit se s výsledky hospodaření** – Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky **nahlížet** do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů
9. **Povinnost přispívat na správu** – Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, a to v předem určených termínech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. Se souhlasem všech vlastníků jednotek je možné dohodnout jiný poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku.
10. **Příspěvky** určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
11. **Povinnost platit zálohy na služby** – Vlastník jednotky platí v určených termínech zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, a to nejpozději do čtyř (4) měsíců od skončení zúčtovacího období.
12. **Povinnost umožnit vstup při úpravě jednotky** – Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu vyzván osobou odpovědnou za správu domu.
13. **Povinnost nebránit změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto** – Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. Při poškození jednotky prováděním výše uvedených prací, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
14. **Soudní nařízení prodeje jednotky z důvodu porušení povinností** – Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka jednotky, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.
15. **Spoluvlastnictví jednotky a zmocnění společného zástupce** – Nebylo-li to právním předpisem vyloučeno, může vlastník jednotky své právo k jednotce rozdělit na podíly. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu, rovněž i při jednání a hlasování na shromáždění společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
16. **Povinnosti při převodu jednotky** – Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvku na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat. Převádí-li vlastník jednotky vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.

ČÁST TŘETÍ

Čl. IV

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Správa domu a další činnosti

1. Předmětem činnosti Společenství je správa domu a pozemku. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku 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, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
2. Správou domu se rozumí zajišťování
 - a) provozu domu a pozemku, údržbu pozemku a údržbu přístupových cest na pozemku
 - b) údržby a oprav společných částí domu včetně společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky a není-li dohodnuto, že tuto část spravuje vlastník jednotky na vlastní náklady,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů a všech dalších zařízení, která jsou součástí společných částí domu
 - e) prohlídek a čištění komínů,
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - g) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - h) dalších činností, které vyplývají pro Společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
 3. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o
 - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu,
 - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
 4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
 5. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje Společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
 - a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů Společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v Části páté (V.) těchto stanov,
 - b) vedení evidence plateb členů Společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti Společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů Společenství.
 6. Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména
 - a) vybírání úhrad za služby zajišťované Společenstvím,
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy Společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy Společenství,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
 7. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům Společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
 8. V rámci činností vykonávaných v rozsahu příslušných právních předpisů Společenství dále zajišťuje zejména
 - a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům Společenství k tomu příslušným orgánem Společenství,



- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů,
 - d) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek .
9. V rámci správy domu a pozemku Společenství uplatňuje právo vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu – viz čl.III. odst. 12. stanov.

Čl. V. ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ Společná ustanovení

1. **Orgány Společenství** jsou:
 - a) **shromáždění,**
 - b) **statutárním orgánem** je **výbor Společenství**
 - c) **revizor**
2. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány Společenství. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu živnostenského zákona. Volenému orgánu uvedeným pod bodem c) nelze založit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu.
3. Členem voleného orgánu Společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) či jiná osoba blízká je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto Společenství.
4. 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.
5. Funkční období členů volených orgánů Společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce.
6. Člen voleného orgánu Společenství může být volen opětovně.
7. Člen voleného orgánu Společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
8. Člen voleného orgánu Společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu Společenství, jehož je členem. Má-li výbor více než tři členy, jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. V případě, že výbor je pouze tříčlenný, musí člen výboru své odstoupení písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
9. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů Společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Členové voleného orgánu, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně.
10. Orgány Společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

Čl. VI. Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří členové Společenství. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu; je-li však vlastníkem jednotky Společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.

2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru; volí a odvolává revizora, rozhodne-li o jeho zřízení.
3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o
 - a) změně stanov,
 - b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volbě 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 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 pro výbor - viz čl.VII. odst. 9. písm. b)
 - g) udělování předchozího souhlasu
 - (1) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, a to jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku a při rozhodování v této věci
 - (2) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou pro výbor - viz čl.VII odst. 9 písm. c)
 - (3) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - h) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - i) 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,
 - j) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
4. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do třiceti (30) dnů od přijetí jejich žádosti. Neučiní-li to, svolají tyto vlastníci jednotek shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
5. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům Společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Členům, kteří mají e-mailovou adresu, se pozvánka zasílá elektronicky prostřednictvím internetu na jejich e-mailovou adresu. Svolání schůze shromáždění musí být provedeno nejpozději patnáct (15) dnů před jejím konáním, a to na dobu, která je nejvhodnější pro maximální účast. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, je nutné do pozvánky uvést kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit
6. Ten, kdo shromáždění svolá, je může odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí Společenství členům, kteří se na shromáždění dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady na účast.
7. Jednání shromáždění řídí předseda či místopředseda výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta třetí, tohoto článku, řídí jednání shromáždění člen Společenství zmocněný tímto svolavatelem. Ten, kdo jednání shromáždění zahájí, ověří, zda je shromáždění schopné se usnášet a toto veřejně sdělí přítomným na shromáždění.

8. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak.
9. V souladu s § 1206 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., tyto stanovy zvyšují kvórum pro hlasování a určují, že pro změnu stanov, pro volbu a odvolání členů orgánů společenství, pro rozhodnutí o opravě nebo stavební úpravě společné části (o rekonstrukcích, modernizaci a pod.) ve výši nad 250.000 bez DPH, o úvěru bez zástavy a dále pro rozhodnutí o osobě, která má zajišťovat správu domu a pozemku včetně schválení smlouvy, rozsahu činnosti a ceny za tuto činnost, je nutný souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech členů Společenství.
10. V případě, že shromáždění při volbě členů nezvolí pro jakou funkci ve výboru byl člen zvolen, je povinností členů výboru, neprodleně po této volbě, si zvolit předsedu a místopředsedu. Další zvolení jsou členy výboru.
11. Souhlas všech vlastníků jednotek je nutný v případě, že se všem vlastníkům jednotek mění velikost spoluvlastnických podílů nebo mění-li se poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech.
12. K rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či o jejím zpracování, je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů všech spoluvlastníků. Nedosáhne-li se této většiny, rozhodne na návrh spoluvlastníků soud. (§ 1129-1133 zákona č. 89/2012 Sb.)
13. Zastoupení člena Společenství jinou osobou je možné pouze v případě, že zastupující osoba je pověřena plnou mocí podepsanou daným členem Společenství. V plné moci musí být uvedeno, k čemu je při hlasování zmocněnec oprávněn.
14. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů Společenství na společných částech domu; členové Společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají jeden společný komplet hlasů, vyjadřující velikost spoluvlastnického podílu jednotky. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu, rovněž i při jednání a hlasování na shromáždění Společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění – viz Čl. III odst. 15.
15. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i Společenství, pokud je vlastníkem jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadaného rozhodnutí. Toto právo je nutno uplatnit u soudu do tří (3) měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak toto právo zaniká. 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.
16. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho (1) měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Možnost rozhodovat mimo zasedání je možné využít ve všech případech, ve kterých je nutné neprodleně rozhodnout a přitom se předpokládá, že svolané shromáždění by nebylo schopné se usnášet.
17. Písemný návrh na rozhodnutí mimo zasedání musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit včetně způsobu předání hlasovací listiny statutárnímu orgánu. K platnosti hlasování se vyžaduje, aby na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí učinil vlastník jednotky vyjádření, a to zda hlasuje pro či proti nebo se zdržuje hlasování, dále aby uvedl den, měsíc a rok, kdy bylo jeho rozhodnutí podepsané vlastní rukou učiněno. Společenství těmito stanovami vymezuje další možnost hlasování mimo shromáždění, a to prostřednictvím e-mailové korespondence. Vyjádření k hlasování zasláné z e-mailové adresy vlastníka nahlášené výboru Společenství se uznává za platné, je-li v příloze tohoto mailu naskenováno vyjádření k hlasování s výše uvedenými údaji a s podpisem vlastníka.
18. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady Společenství ten, kdo usnesení navrhl. Rozhodnutí mimo zasedání se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, nestanoví-li zákon či stanovy vyšší počet hlasů.

19. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož vyhotovení odpovídá statutární orgán či svolavatel, a to do třiceti (30) dnů ode dne jeho ukončení. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující kdo shromáždění svolal, jak a kdy se konalo, schopnost shromáždění k jednání a k rozhodování, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení s uvedením výsledků hlasování, dále výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Zápis podepisuje předsedající schůze a zapisovatel. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
20. Záписы z jednání shromáždění včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru, nebo v kanceláři Společenství. Každý člen Společenství má právo nahlížet do zápisu jednání a dalších podkladů pro jednání uložených v archivu Společenství. Na základě usnesení shromáždění může být zápis zveřejněn na vývěsce Společenství či jiným způsobem publikován, včetně jeho zaslání na e-mailovou adresu člena společenství.
21. Ustanovení odstavců 19 a 20 tohoto článku se přiměřeně použijí pro záписы z jednání výboru.

Čl. VII.

Výbor

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem Společenství. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost Společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemnou formu právního jednání, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
3. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost Společenství.
4. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
5. **Výbor je tříčlenný.** Každý člen výboru má jeden hlas.
6. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
7. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
8. Výbor jako výkonný orgán Společenství zejména
 - a) zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle příslušných zákonů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti Společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření Společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností Společenství,
 - g) sděluje jednotlivým členům Společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

- i) zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek Společenství.
9. Výbor jako statutární orgán Společenství zejména
- a) v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem Společenství navenek, zejména též uzavírá smlouvy,
 - b) rozhoduje o opravě a stavební úpravě společných částí nemovité věci nepřevyšší-li náklady v jednotlivých případech částku 100.000 Kč, za rok maximálně do 250.000 Kč bez DPH, tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech domu,
 - c) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, nepřevyšuje-li jejich pořizovací cena v kalendářním roce souhrnnou částku 50.000 Kč, nebo jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřevyšuje v souhrnu částku 50.000 Kč,
 - d) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - e) jménem Společenství vymáhá plnění povinností uložených členům Společenství,
 - f) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku Společenství vedenému příslušným soudem.

Čl. VIII.

Revizor

1. Revizor je kontrolním orgánem Společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost Společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost Společenství nebo jeho orgánů. Revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů Společenství a vyžadovat od výboru nebo předsedy Společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Revizor odpovídá pouze shromáždění, je nezávislý na ostatních orgánech Společenství, ale nemá působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu.
2. Revizor v rámci své působnosti zejména
 - a) kontroluje, zda Společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákony i příslušnými právními předpisy a s těmito stanovami,
 - b) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti, vyjadřuje se k řádné účetní závěrce Společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění, tuto zprávu předkládá v písemné formě nejméně patnáct (15) dnů před konáním shromáždění jako podklad pro jednání shromáždění (resp. jako přílohu pozvánky), se kterou se mohou členové Společenství seznámit před jednáním shromáždění, nebo ji obdrží v písemné formě, jako přílohu pozvánky,
 - c) podává výboru Společenství zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - d) účastní se jednání výboru.

Čl. IX

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s prohlášením vlastníka domu o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce domu"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce domu, může Společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, a to na základě smlouvy se správcem domu, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Smlouva se správcem domu obsahuje
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce domu předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu Společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce Společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,

- d) povinnost správce domu předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo předsedovi Společenství všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby správce domu nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
 4. Uzavřením smlouvy se správcem domu podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucí z příslušných právních předpisů a z těchto stanov.

Čl. X

Jednání dalších osob za Společenství

1. Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro Společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) Společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
2. Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit za Společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
3. Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za Společenství.
4. Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit statutárnímu orgánu Společenství.

ČÁST ČTVRTÁ

VZNIK A ZÁNİK ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ, VZNIK A ZRUŠENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

Vznik členství

1. Členy Společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který Společenství vzniklo. Jejich členství vzniká
 - a) dnem vzniku Společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce před vznikem Společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku Společenství.
2. 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. Výbor vede seznam členů Společenství. Každého člena zapíše neprodleně poté, kdy člen Společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se výbor dozví o jeho vlastnictví jednotky jinak. V seznamu členů Společenství musí být u každého člena Společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. XII.

Zánik členství ve Společenství

1. Členství ve Společenství zaniká
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena Společenství – fyzické osoby,
 - c) zánikem člena Společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen Společenství,
 - e) dalším způsobem, pokud tak stanoví právní předpis
2. Společné členství ve Společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena Společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen Společenství neprodleně oznámit výboru Společenství.

Čl. XIII.

Vznik Společenství

1. Společenství vzniklo dnem zápisu - dne 13. června 2003.

Čl. XIV.

Zrušení Společenství

1. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze Společenství zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
3. Při zrušení Společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti Společenství přecházejí dnem zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XV.

Hospodaření Společenství a způsob nakládání s jeho majetkem, tvorba rozpočtu společenství

1. Společenství hospodáří s finančními prostředky poskytovanými členy Společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy v rámci činnosti Společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky
2. Uzavře-li Společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům Společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku včetně případně stanoveného příspěvku za výlučné užívání společných částí a výše záloh na úhradu za služby placené členy Společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle příslušných právních předpisů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány Společenství. Ve smlouvě může Společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
3. Nabude-li Společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně, tzn., že může s nimi nakládat pouze pro účely správy domu a pozemku. Statutární orgán Společenství může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
4. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům Společenství k tomu příslušným orgánem Společenství a plnění závazků třetích osob vůči Společenství. Statutární orgán Společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
5. Členové Společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
6. Členové Společenství ručí za závazky Společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
7. Příjmem Společenství jsou zejména
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a pokuty za nesplnění povinností 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,
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech Společenství vlastníků,
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných Společenstvím vlastníků
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných Společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh

- g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem Společenství vlastníků.
8. Příjmem Společenství nejsou příjmy plynoucí s nakládáním se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet Společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy
- nájemné z pronájmu společných částí domu
 - 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
 - příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby
9. Rozpočet společenství se vytvoří stanovením výše výdajů a stanovením výše příjmu a jejich vzájemným porovnáním. Společenství je povinno usilovat o rozpočet vyrovnaný, výjimkou jsou plánované investice, pro jejichž finanční pokrytí musí shromáždění schválit finanční zdroje. Rozpočet společenství je finanční plán, jímž se řídí jeho hospodaření. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

Čl. XVI.

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

- Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech domu, není-li všemi vlastníky jednotek schválen jiný poměr příspěvků. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
- Vlastník jednotky je povinen přispívat měsíčně na účet k tomu účelu zvlášť zřízený formou záloh na úhradu nákladů spojených se správou, údržbou a opravami společných částí domu a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služby).
- Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví Společenství na základě rozpočtu, jenž je sestaven s ohledem na zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu v budoucnu plánovaných či nahodile vzniklých.
- O způsobu rozúčtování nákladů za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služby) rozhoduje Společenství, a to v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
- Vyúčtování záloh provede Společenství nejpozději do čtyř (4) měsíců od skončení účtovacího období (zpravidla kalendářní rok). Zjištěný přeplatek vrátí Společenství příslušnému vlastníku jednotky. Zjištěný nedoplatek vlastníku jednotky na základě výzvy uhradí ve stanovené lhůtě. Dlouhodobá záloha na opravy společných částí domu do kapitoly „Příspěvek na správu domu a pozemku“ (dříve fond oprav) se s vlastníkem jednotky nevyúčtovává, Společenství je však povinno informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků na této záloze nejméně jedenkrát ročně.
- Kromě příspěvků na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnických podílů, není-li rozhodnutím shromáždění stanoveno jinak a případně stanoveného příspěvku za výlučné užívání společných částí zasílaných do kapitoly „Příspěvek na správu domu a pozemku“ a dále záloh na poskytované služby, je vlastník jednotky rovněž povinen uhradit stanovenou částku za výkon správy domu. Částka za výkon správy domu je na každou jednotku stejná.
- V případě nedostatečné výše finanční částky v kapitole „Příspěvek na správu domu a pozemku“ (dříve fond oprav domu) jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku jednorázově v rozsahu svého podílu na společných částech domu, pokud by šlo o náklady na větší opravy, které je nutno provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav domu nebo jeho vnitřních rozvodů tak, aby všichni spoluvlastníci měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním jednotky.
- Náklady na vlastní správní činnosti uvedenými v § 1180 odst. 2 občanského zákoníku se rozumí zejména

- a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů Společenství
- b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtu hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
- c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- d) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektriny, je-li samostatně měřená, poštovné a
- e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku

Čl. XVII.

Závěrečná ustanovení

1. Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a souvisejících právních předpisů včetně nařízení vlády, dále 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. Co platí v těchto stanovách pro byt, platí také pro nebytový prostor (§ 1158 odst.2 zákona č. 89/2012 Sb.)
2. Právní vztahy Společenství se řídí ve věcech, které neupravují tyto stanovy, obecně závaznými právními předpisy České republiky.
3. Domovní řád a Směrnice pro stanovení Příspěvku na správu domu a pozemku a pro stanovení nákladů na plnění poskytovaná s užíváním bytů a drobných výdajů budou schvalovány shromážděním Společenství.
4. Tyto stanovy byly schváleny na shromáždění Společenství dne 8.12.2016 a zasílají se do sbírky listin na obchodní rejstřík – rejstřík společenství vlastníků vedený u Městského soudu v Praze.

.....
Předseda výboru

.....
místopředseda výboru