

Stanovy

Společenství vlastníků jednotek Amforová 1922 až 1928

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I Základní ustanovení

1. **Společenství vlastníků jednotek Amforová 1922 až 1928**, IČO 72034513, zapsané u Městského soudu v Praze v rejstříků společenství vlastníků jednotek pod spisovou značkou S 10312 (dále jen „Společenství“) je právnickou osobou, která vznikla dne 1.10.2008 na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorám (zákon o vlastnictví bytů) pro budovu č.p. 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927 a 1928, s pozemky parc. č. 2131/230, 2131/231, 2131/232, 2131/233, 2131/234, 2131/235 a 2131/236, na kterém budova stojí, k.ú. Stodůlky, obec Praha.
2. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen „jednotka“).
3. Společenství je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku (dále jen „správa domu“).
4. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
5. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
6. Za dluhy Společenství ručí každý člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
7. Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.
8. Společenství je oprávněno uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí a pokud k tomu udělí předchozí souhlas shromáždění.
9. Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek anebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti bydlení. V rámci tohoto členství se může Společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu.

Čl. II Název a sídlo společenství

1. Název Společenství: Společenství vlastníků jednotek Amforová 1922 až 1928
2. Sídlo Společenství: Praha 5, Amforová 1922/1, PSČ: 155 00
3. IČO: 72034513

ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III
Správa domu a další činnosti

1. Správou domu nebo činností související se správou domu se rozumí zajišťování
 - a) provozu domu a pozemku, včetně technických zařízení a společných částí domu, technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostor v domě,
 - b) údržby a oprav a stavebních úprav spočívajících v rekonstrukci, modernizaci společných částí domu, včetně havarijní služby,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů, jeho revize, opravy,
 - d) revizí a oprav společných částí domu, společných technických sítí, zejména rozvodů elektrické energie, plynu, rozvodů vody a odvodů odpadních a dešťových vod, tepla a teplé užitkové vody a radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zajišťování revizí, prohlídek a čištění komínů, systémů a zařízení k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - f) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
2. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o
 - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek a služeb pro společné části domu, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu.
3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
4. 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 čl. III nebo v čl. IV těchto Stanov,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány, popř. dalších plateb,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky, využití elektronického bankovníctví a hospodaření s finančními prostředky vlastníků jednotek svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období,
 - f) zajišťování a udržování platné technické dokumentace stavby a příslušných inženýrských sítí domu a jejich změn,
 - g) vedení seznamu členů společenství.
5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), zejména dodávky elektrické energie pro společné části domu, dodávky vody a odvádění odpadních a splaškových vod, dodávky tepla a teplé užitkové vody, úklid společných prostor, užívání a údržbu výtahu, údržbu zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, s výjimkou těch služeb, která si zajišťují

- vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie do jednotlivých jednotek). V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména
- a) vybírání a evidenci úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - b) vyúčtování nákladů na služby a vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
6. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
 7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku či zákona o vlastnictví bytů 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.
 8. Veškeré výše uvedené činnosti provádí společenství účelně, hospodárně a efektivně.

Čl. IV

Podstatné změny společných částí domu

1. Společenství dále zajišťuje s potřebným souhlasem členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby (nástavby, přístavby, rekonstrukce a modernizace).

Čl. V

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) o ustanovení správce 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, 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 domu vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence, pokud je hospodaření svěřeno správci,
 - c) povinnost správce domu předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce domu společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce domu předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce domu, 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 domu před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru 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 domu schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem domu podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.
5. Společenství používá k uložení svých finančních prostředků bankovní účty a pro nezbytné výdaje pokladnu s hotovostí. Správce má práva k těmto finančním prostředkům pouze v rozsahu dle rozhodnutí shromáždění.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

(určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů, volených orgánů a jejich funkční období, způsob svolávání, jednání a usnášení)

Čl. VI Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“).
2. Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je volený orgán Společenství. Členem voleného orgánu může být jen člen 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 jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolvenčního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu pouze v případě, že to předem oznámila na shromáždění.
3. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství.
4. Člen voleného orgánu – fyzická osoba – vykonává funkci osobně, je však oprávněn písemně zmocnit pro jednotlivý případ či pro jednotlivé zasedání daného orgánu jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti jednal a hlasoval.
5. Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má resignovat, jinak se jedná o nedbalost.
6. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce nebo dnem určeným při volbě jako počátek výkonu funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce nebo zánikem členství v daném orgánu úmrtím jeho člena – fyzické osoby nebo zánikem jeho člena – právnické osoby. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nových členů voleného orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období.
7. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
8. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
9. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení příslušnému orgánu společenství. V případě odstoupení všech členů voleného orgánu společenství, je předseda takového orgánu toto povinen oznámit členům společenství. V případě odstoupení některého nebo všech členů voleného orgánu společenství je takový orgán povinen svolat schůzi shromáždění k volbě nových členů voleného orgánu nejpozději do dvou měsíců po odstoupení z funkce, nenastoupí-li na uvolněná místa náhradníci.
10. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnající se nejvýše polovině zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce, a to do konce funkčního období původního člena orgánu. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2 až 5 čl. VI Stanov obdobně.

11. Orgány společenství hlasují veřejně. Orgány společenství se mohou nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že se bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
12. Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové zvoleni v souladu s těmito Stanovami. Jinak soud jmenuje Společenství opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví.
13. Členům výboru poskytuje společenství přiměřenou odměnu za jejich činnost. Výši odměny schvaluje shromáždění.
14. Z jednání orgánu se pořizuje zápis. Zápis vyhotovuje předsedající (není-li zvolen jiný zapisovatel) a podepisuje jej vždy předsedající, zapisovatel a ověřovatel zápisu (pokud byli zvoleni). Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo je svolal, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina (nepodepisují-li zápis všichni členové daného orgánu), pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Zápis musí být uschován u předsedy výboru. Člen společenství má právo seznámit se nahlédnutím do daného zápisu s tím, jak bylo o jednotlivých návrzích jmenovitě hlasováno shromážděním, nebylo-li rozhodnuto o tajném hlasování.

Čl. VII Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek jako členové společenství (dále jen „vlastník jednotky“ nebo „vlastníci jednotek“). Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
2. Do působnosti shromáždění náleží rozhodování o
 - a) schválení nebo změně stanov,
 - b) změně prohlášení vlastníka,
 - c) volbě a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) volbě a odvolání kontrolora či kontrolorů pro provedení konkrétní kontroly včetně určení předmětu kontroly, pravomoci kontrolorů a rozsahu jejich práv a povinností a o tom, zda jim náleží odměna za výkon kontroly a o její výši,
 - e) schválení účetní závěrky předložené výborem či správcem domu, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu,
 - f) vypořádání výsledků hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, rozdělení případného zisku z hospodaření společenství. Pokud jsou některé činnosti správy domu a pozemku vykonávány na základě smlouvy sjednané společenstvím s jinou osobou, předkládá zprávu rovněž tato osoba, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě sjednané mezi společenstvím a touto osobou,
 - g) schvalování jednotlivých položek rozpočtu společenství včetně schvalování výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období. Jednotlivé položky platí i pro následující roky, dokud shromáždění nerozhodne jinak,
 - h) platbě dalších příspěvků či mimořádných příspěvků,
 - i) pravidlech pro určení výše záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru či správci domu,
 - j) pravidlech pro úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku, údržbou a opravami společných částí domu a plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služby),
 - k) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku, nebudou-li tyto převedeny do následujícího kalendářního roku, nakládání s peněžními prostředky, které jsou ve vytvářených fondech společenství a nejsou při vyúčtování záloh vráceny členům společenství,
 - l) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, není-li tento stanoven platným právním předpisem,
 - m) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,

- n) změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 - o) schválení domovního řádu či pravidel pro užívání společných částí domu,
 - p) změně podlahové plochy jednotky,
 - q) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - r) změně podílu na společných částech,
 - s) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, a to vždy se souhlasem dotčeného vlastníka,
 - t) opravě nebo stavební úpravě společné části, modernizaci, rekonstrukci společných částí domu, převyšují-li náklady na každou takovou opravu částku 200.000,- Kč bez DPH.
3. Do působnosti shromáždění dále náleží udělování předchozího souhlasu:
- a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, práv či jiných majetkových hodnot a k nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku určenou shromážděním, jinak částku 5.000,- Kč,
 - c) k uzavírání smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - d) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - e) k určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti. Usnesením shromáždění mohou být stanoveny požadavky na povinné náležitosti této smlouvy, jejichž zahrnutí do smlouvy je podmínkou pro schválení smlouvy nebo její změny shromážděním,
 - f) k uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných částí domu.
4. Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených těmito stanovami, platnými právními předpisy nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
5. Shromáždění se schází nejméně jedenkrát do roka. Svolará je výbor.
6. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to ve lhůtě do 30-ti dnů od doručení takového podnětu. Neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání.
7. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství vyvěšením ve společných částech domu na domovní nástěnce a vhozením do listovních schránek jednotlivých členů Společenství.
8. Písemná pozvánka musí být doručena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
9. Zasedání shromáždění řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením zasedání výbor pověřil; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 6 věta druhá, řídí zasedání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
10. Člen společenství je oprávněn nechat se při výkonu svých práv včetně účasti a hlasování na zasedání shromáždění zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci bez ověřeného podpisu.
11. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo platné právní předpisy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se právo vlastníka jednotky výlučně užívat nějakou společnou část nemovité věci je vždy třeba, aby s touto změnou souhlasil vlastník jednotky, o jehož výlučné užívací právo ke společné části nemovité věci se jedná.
12. Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči

- společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.
13. 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 napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
 14. 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.
 15. Nadpoloviční většina hlasů všech členů Společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - a) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám, souhlasí-li s tím písemně vlastníci dotčené jednotky,
 - b) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
 - c) ke zvolení členů výboru.
 16. Ke změně prohlášení vlastníka se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody.
 16. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání shromáždění na pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů shromáždění oprávněných o ní hlasovat.

Čl. VIII Výbor

1. Výbor je kolektivním statutárním a výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou a kterýmkoli dalším členem výboru.
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu výboru a místopředsedu výboru volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
4. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
5. Výbor koná své zasedání podle potřeby, nejméně však jednou do měsíce. O zasedání výboru pořizuje výbor zápis. Zasedání výboru organizuje, svolává a řídí předseda, v době jeho nepřítomnosti nebo nesvolá-li předseda výboru zasedání v dohodnutých lhůtách, může tak učinit kterýkoli člen výboru.
6. Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků je možné pouze v případě, že s tím souhlasí všichni členové výboru. V tomto souhlasu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo zasedání výboru.
7. Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
8. Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu, anebo jeho odchylný názor s odůvodněním.
9. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li že škodu nezavinil a nebo jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož splnění vznikla Společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.
10. Výbor zejména
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností

- společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitost, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společnosti, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s těmito stanovami,
 - c) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho zasedání a řídí a organizuje zasedání shromáždění,
 - d) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společnost povinnost je podávat,
 - e) předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společnosti, návrh jednotlivých položek rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společnosti, předkládá zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společnosti, 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,
 - f) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků s uvedením výsledků hlasování a příslušných usnesení, o nichž shromáždění rozhodovalo nebo rozhodlo,
 - g) určuje dle pravidel uvedených v těchto Stanovách výši záloh na služby spojené s užíváním jednotky,
 - h) oznamuje vlastníkům jednotek výši, datum splatnosti a způsob úhrady záloh na služby spojené s užíváním jednotky a příspěvků určených na správu domu a pozemku, mimořádných či dalších příspěvků na správu domu a pozemku, není-li tímto pověřen jiný správce,
 - i) uzavírá v souladu s těmito Stanovami smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společnosti, rozhoduje o vzniku a zániku pracovněprávních vztahů Společnosti, o čemž informuje shromáždění na jeho nejbližším zasedání,
 - j) vede seznam členů,
 - k) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - l) zajišťuje včasné plnění závazků společnosti vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami, zajišťuje vymáhání plnění povinností uložených členům společnosti k tomu příslušným orgánem společnosti podle platných právních předpisů a podle těchto stanov včetně vymáhání příslušných sankcí s tím spojených,
 - m) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společnosti a jiné povinnosti z právních předpisů,
 - n) na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společnost některé činnosti správy domu a pozemku,
 - o) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
 - p) jménem společnosti vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek,
 - q) bez souhlasu shromáždění rozhoduje o provedení oprav, úprav, rekonstrukce či modernizaci společných částí domu do limitu 200.000,- Kč bez DPH na každou takovou opravu,
 - r) v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy bez ohledu na výši nákladů,
 - s) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, práv či jiných majetkových hodnot, jejichž jednotlivá hodnota nepřevyšuje částku určenou shromážděním, jinak částku 5.000,- Kč,
 - t) zajišťuje řádné vedení písemností společnosti,
 - u) 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,
 - v) má právo vyzvat členy Společnosti, aby složili do doby než člen Společnosti neplní své závazky, na účet Společnosti zálohu na pokrytí těchto závazků tak, aby nedošlo k platební neschopnosti Společnosti a dodávka za poskytnutá plnění nebyla přerušena..

11. Prvními členy výboru byli:

Petr Vínopal, Amforová 1922/1, 155 00 Praha 5 – Stodůlky
JUDr. Otakar Turek, Amforová 1923/3, 155 00 Praha 5 – Stodůlky
Renáta Hrobařová, Amforová 1922/1, 155 00 Praha 5 – Stodůlky

Čl. IX

Jednání dalších osob za společenství

1. Výbor 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, kterých 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 výboru.

Čl. X

Kontrola hospodaření a kontrola činnosti společenství

1. Shromáždění může usnesením rozhodnout o provedení konkrétní kontroly hospodaření či jiné činnosti společenství.
2. Za tím účelem shromáždění volí jednoho nebo více kontrolorů a současně rozhodne o pravomoci kontrolorů, o přesném vymezení rozsahu kontroly a právech a povinnostech kontrolora. Shromáždění současně rozhodne, zda za provedení kontroly náleží kontrolorovi odměna a o její výši.
3. Kontrolor v rámci svých pravomocí kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s platnými právními předpisy a s těmito stanovami.
4. Kontrolor podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti včetně uvedení zjištěných nedostatků a návrh na odstranění nedostatků včetně návrhu termínů na jejich odstranění.

Čl. XI

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

1. V případech, kdy je podle zákona potřebný souhlas všech členů společenství, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo zasedání shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

Čl. XII.

Rozhodnutí mimo zasedání společenství

1. Členové společenství mohou přijmout též jakékoli rozhodnutí s platností rozhodnutí shromáždění i mimo zasedání shromáždění. Tímto způsobem může být rozhodnuto i o týchž záležitostech, které měly být projednány na svolaném zasedání shromáždění, které nebylo způsobilé se usnášet.
2. Návrh na přijetí rozhodnutí může učinit výbor nebo kterýkoli člen společenství nebo více členů společenství společně. Navrhovatel doručí návrh rozhodnutí výboru. Výbor návrh vyvěsí na domovní vývěsce společenství a současně zašle členům společenství na e-mailovou adresu, kterou jednotliví členové písemně oznámili výboru. Návrh musí obsahovat přesné znění návrhu usnesení, dále též podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde je možno do podkladů nahlédnout. Člen společenství má právo vyslovit s návrhem buď písemný souhlas formou ANO nebo SOUHLASÍM nebo písemný nesouhlas formou NE nebo NESOUHLASÍM. Člen společenství je povinen vyslovit

souhlas nebo nesouhlas nejpozději ve lhůtě do 15-ti dnů od vyvěšení návrhu na nástěnce nebo od odeslání návrhu na písemně oznámené e-mailové adresy členů společenství. Souhlas nebo nesouhlas na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí musí obsahovat též jméno a příjmení vlastníka či spoluvlastníků nebo manželů jednotky, číslo jednotky, datum a vlastnoruční podpis vlastníka jednotky a u spoluvlastníků nebo manželů vlastnoruční podpis společného zástupce. Listinu se souhlasem nebo nesouhlasem členové společenství vhodí do schránky označené Společenství vlastníků nebo zašlou e-mailem naskenovanou jako odpověď na mail, kterým bylo oznámeno hlasování o návrhu.

3. Návrh je přijat, jestliže s tímto návrhem vysloví (tj. řádně uvedou ANO nebo SOUHLASÍM, včetně výše v bodě 2 tohoto čl. uvedených dalších náležitostí) ve stanovené lhůtě písemný souhlas členové, kteří mají nadpoloviční většinu všech hlasů, nestanoví-li platné právní předpisy nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů potřebných pro přijetí takového návrhu. Mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech domu či na pozemku, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
4. Přijetí návrhu oznámí výbor všem členům společenství vyvěšením na domovní vývěsce a oznámením na webových stránkách Společenství, písemná vyjádření členů společenství předseda (pověřený člen) výboru založí.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII Vznik členství, seznam členů

1. Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek v domě, pro který společenství vzniklo.
2. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.
3. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
4. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění).
5. Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.
6. Výbor vede seznam členů společenství. Do seznamu zapíše výbor člena společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu (korespondenční adresy) též velikost hlasu při hlasování na shromáždění. Má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu, než je jeho adresa trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování.
7. Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů označení jednotky, velikost hlasu vážící se k jednotce, jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů, jméno a příjmení zmocněného společného zástupce.
8. Přenechal-li vlastník jednotky jednotku k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a

adresa této osoby.

9. Výbor je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky – členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, již se ruší předchozí plná moc.
10. Každý, kdo nabytí jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit výboru nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutí soudu apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v jednotce domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.
11. Vlastník jednotky je povinen oznámit výboru vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví a dále změny v počtu osob, které v jednotce bydlí po dobu, která činí v souhrnu nejméně jeden měsíc v kalendářním roce.
12. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu výbor jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu k třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla, a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce výboru v písemné formě. Informaci poskytne výbor vlastníkovi jednotky písemně nejpozději do 30-ti dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

Čl. XIV

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákona a těchto stanov a má zejména právo
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství,
 - d) nechat se při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci,
 - e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků a být informován o jejich vyřízení do 30 dnů ode dne doručení Společenství,
 - f) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, které byly poskytnuty na účet společenství a právo na vrácení případných přeplatků, právo podat proti vyúčtování záloh námitky,
 - g) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - h) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje. U společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů. Výpisy či kopie si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory,
 - i) navrhnout soudu, je-li pro to vážný důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla

- předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
- j) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce,
 - k) další práva uvedená v platných právních předpisech a v těchto stanovách.
2. Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství, pravidly pro správu domu a pokyny výrobce či správce technických zařízení. Dodržovat obvyklá pravidla soužití v domě, zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu. Shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud byl usnesením shromážděním schválen apod.,
 - c) udržovat na svůj náklad jednotku jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
 - d) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkovvi jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu či jednotky,
 - e) jakékoli úpravy, jimiž se mění vzhled domu, je možno provést pouze se souhlasem většiny hlasů členů Společenství, instalaci jakýchkoli zařízení či předmětů na střeše domu či na společných částech domu je možno provádět se souhlasem většiny hlasů členů společenství. Jakékoli zásahy do společných částí domu, zejména do společných rozvodů vody, tepla apod. je možno provádět jen se souhlasem většiny hlasů členů společenství (nejde-li o havarijní situaci) a za podmínek stanovených výborem a po provedení takových zásahů doložit výboru nejpozději do 1 týdne zkušební protokol či revizní zprávy prokazující bezvadnost dotčených společných rozvodů po takovém zásahu.
 - f) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku nejpozději do konce kalendářního měsíce, na který se platby hradí, a to na účet společenství ve výši dle rozpisu předaného správcem domu či výborem,
 - g) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby nejpozději do konce kalendářního měsíce, na který se platby hradí, a to na účet společenství ve výši rozpisu předaného správcem domu či výborem,
 - h) hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh na služby ve lhůtách dle platných právních předpisů, jinak do 4 měsíců po obdržení vyúčtování,
 - i) hradit další náklady spojené s činností společenství a se správou domu, zejména odměny správci, odměny členů volených orgánů apod.
 - j) uhradit sankce, úroky z prodlení apod., které vzniknou z důvodu pozdních plateb ve výši dle těchto stanov nebo dle platných právních předpisů.
 - k) umožnit po předchozím vyzvání členem výboru nebo správcem domu přístup do jednotky nebo výlučně užívané společné části k provedení opravy, údržby, kontroly nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, tepla apod.) procházejících jednotkou nebo se v ní nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně pět dnů přede dnem, kdy má být umožněn vstup do jednotky nebo výlučně užívané společné části.
 - l) umožnit na vyzvání učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene přístup do jednotky za účelem umístění, kontroly, údržby zařízení pro měření spotřeby vody či a jiných médií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v jednotce,
 - m) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství, zdržet se jednání, kterým by zasahoval do práv ostatních členů společenství a omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
 - n) oznámit výboru se současným vyvěšením na domovní vývěsce nejméně 14 dní před zahájením stavebních úprav jednotky písemně technický popis stavebních úprav jednotky, předložit výboru ověřenou projektovou dokumentaci, je-li k takové úpravě předpisy vyžadována, kontaktní údaje na zhotovitele a též povolení příslušného orgánu či ohlášení příslušnému orgánu k takovým úpravám v případě, že je podle právních předpisů vyžadováno. V průběhu provádění stavebních úprav umožnit přístup členovi výboru do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují

- výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu. K tomu musí být předem vyzván výborem. Stavební úpravy, jimiž se mění pouze vnitřní uspořádání jednotky bez zásahu do jiných jednotek nebo společných částí domu a k nimž je třeba stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí nebo ohlášení stavebnímu úřadu, může člen společenství provádět jen při splnění podmínek vyplývajících z platných právních předpisů.
- o) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo jeho nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
 - p) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob včetně dodavatelů prací a na skutečnosti, které společné části poškozují. Dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a dále je povinen předcházet škodám.
 - q) uhradit společenství náklady na zastupování, které mu vzniknou v důsledku porušení povinností vlastníka hradit včas veškeré platby či nedoplatky vyúčtování služeb, popř. vzniklé i v důsledku porušení jiné povinnosti vlastníka,
 - r) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí a pozbytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu, oznámit jméno a příjmení osoby, které přenechal jednotku do užívání,
 - s) oznamovat výboru všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s užíváním jednotek, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce nebo jiných uživatelů jednotky, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy k takové skutečnosti došlo,
 - t) dodržovat stanovené hygienické hladiny hluku při svém jednání a při užívání spotřebičů v domě a dodržovat noční klid v době mezi 22 hod a 6 hod. Jakoukoli údržbu, rekonstrukci nebo opravy ve své jednotce provádět pouze v časovém rozmezí: pondělí až pátek od 7 do 18 hodin, sobota od 9 do 18 hodin, v neděli a ve svátek tyto činnosti neprovádět,
 - u) dodržovat zákaz kouření a požívání alkoholických nápojů ve společných prostorech domu,
 - v) nezanechávat či neskladovat ve společných prostorech žádné věci či odpady,
 - w) zajistit řádné uzavírání společných částí domu,
 - x) zajistit v zimních měsících alespoň minimální vytápění bytu tak, aby nebyla narušována tepelná stabilita domu a nedocházelo k plesnivění domu,
 - y) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebo předmětná jednotka nebyla zdrojem šíření hmyzu či hlodavců,
 - z) nerušit ostatní členy společenství či jiné uživatele jednotek nad míru přiměřenou místním poměrům zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, zápachem či chemickými výpary a světlem,
 - za) nést odpovědnost za dodržování pravidel pro užívání společných částí domu apod. i osobami, které jeho jednotku užívají nebo kterým umožnil vstup do domu,
 - zb) písemně sdělit výboru kontakt na sebe (telefon, adresu, popř. i e-mail) a tyto údaje při změně neprodleně aktualizovat.
3. Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatním vlastníkům jednotek.
 4. Vlastník jednotky jako člen společenství má také další povinnosti uvedené v platných právních předpisech a v těchto stanovách.

Čl. XV

Zánik členství ve společenství, zrušení společenství

1. Členství ve společenství zaniká

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
2. Společné členství spoluvlastníků ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do veřejného seznamu; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.
 3. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
 4. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
 5. Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci.

ČÁST PÁTÁ SPRÁVA DOMU, UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU, HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XVI Správa domu, užívání společných částí

1. Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník o bytovém spoluvlastnictví, těmito stanovami a dalšími platnými právními předpisy.
2. Při uplatňování oprávnění společenství a povinnosti vlastníků jednotek umožnit vstup do jednotky z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání jednotky, a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do jednotky.
3. Vlastník jednotky je oprávněn:
 - a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov,
 - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnost,
 - c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí včetně případného domovního řádu.
4. Vlastník jednotky není oprávněn umísťovat ve společných částech užívaných všemi vlastníky jakékoliv předměty bránící bezpečnému průchodu. Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.
5. Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v jednotce člena společenství. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění.
6. Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají včetně jím sledovaných dodavatelů prací, je povinen odstranit na své náklady.
7. V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvysledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat

způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.

Čl. XVII

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, tzv. rozpočet, který tvoří jednotlivé položky (zejména příspěvek na správu domu a pozemku, platby na služby spojené s užíváním jednotek, na správu domu, vedení účetnictví apod.). Jednotlivé položky mohou být schvalovány postupně, tj. dle potřeby.
2. Základními zásadami pro určení výše jednotlivých položek je zásada vyrovnanosti a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější.
3. V jednotlivých položkách se zobrazí výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku, předpokládané náklady na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace pro příští kalendářní rok i pro delší časové období. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečných jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druhích nákladů včetně možné výše rezervy pro budoucí období. Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích a s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období. Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav s ohledem na stáří domu, které se dají v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení „časem“.
4. Jednotlivé položky rozpočtu se stanoví na roční období. Není-li přijato jiné rozhodnutí, platí schválená výše jednotlivých položek rozpočtu i pro další období až do přijetí jiného rozhodnutí.
5. Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

Čl. XVIII

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku poměrně podle spoluvlastnického podílu, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků.
2. Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek formou záloh na účet společenství do konce kalendářního měsíce, na který se platí. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním jednotky.
3. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
4. Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.
5. Podle zásad uvedených v čl. XVIII, odst. 1 až odst. 3 se z předpokládaných nákladů stanovených postupem podle jednotlivých odstavců v čl. XVII stanoví podíl na předpokládaných ročních nákladech a měsíční podíl na každého vlastníka jednotky.
6. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
7. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží jeho nabyvateli potvrzení vystavené společenstvím, jaké dluhy související se správou domu a pozemku jsou převáděny na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy vůči společenství, které přecházejí na nabyvatele, ručí převodce.

Čl. XIX
Rozúčtování nákladů na služby

1. Službami jsou zejména:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
 - b) vytápění,
 - c) ohřev teplé užitkové vody,
 - d) náklady na elektrickou energii společných prostor v obytné části domu,
 - e) úklid společných prostor v obytné části domu,
 - f) provoz výtahu,
 - g) další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek nebo odsouhlasené shromážděním.
2. O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.
3. Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby přímo na účet společenství nejpozději do konce kalendářního měsíce, na který se zálohy platí, a to spolu s příspěvky na správu domu a pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí výbor jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé účtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku a předpokládanému rozsahu služeb či podle jiných pravidel určených shromážděním, na který se zálohy platí. Výbor má právo změnit v průběhu účtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.
4. Náklady na služby se rozúčtují, není-li dohodnuto jinak nebo nestanoví-li způsob rozúčtování platný právní předpis, následovně:
 - a) náklady uvedené v odst. 1, písm. a) tohoto čl. se rozúčtují poměrně podle naměřených hodnot na podružných vodoměrech pro každou jednotku,
 - b) náklady uvedené v odst. 1, písm. b) tohoto čl. se rozúčtují dle skutečně naměřených hodnot na měřidlech tepla pro každého vlastníka jednotky,
 - c) náklady uvedené v odst. 1 písm. c) tohoto čl. se rozúčtují podle pravidel stanovených platnými právními předpisy,
 - d) náklady uvedené v odst. 1 písm. d) a e) tohoto čl. se rozúčtují bytovým jednotkám poměrně podle podlahové plochy,
 - e) náklady uvedené v odst. 1 písm. f) tohoto čl. se rozúčtují bytovým jednotkám poměrně podle podlahové plochy bytových jednotek,
 - f) náklady uvedené v odst. 1 písm. g) tohoto čl. se rozúčtují poměrně podle spoluvlastnického podílu na společných částech domu, nestanoví-li právní předpisy či usnesení shromáždění jinak.
5. Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:
 - a) vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než jeden měsíc v průběhu účtovacího období,
 - b) nájemce jednotky a osoby, u kterých lze mít za to, že budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než jeden měsíc v průběhu účtovacího období.
6. Vlastník jednotky (společný zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob dle těchto stanov.
7. Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za účtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení účtovacího období.
8. Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.

9. Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení, a to výboru společenství.
10. Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku pořízení kopií podkladů podle těchto stanov.
11. O způsobu rozúčtování služeb rozhoduje shromáždění. Nedojde-li k rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle těchto stanov, jinak dle platných právních předpisů.

Čl. XX

Majetek a hospodaření společenství

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Všechny úkony v rámci hospodaření společenství musí být činěny účelně, hospodárně a efektivně.
2. Věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedených v ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a v těchto stanovách.
3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
4. V případě, že člen Společenství neuhradí stanovené měsíční platby týkající se jednotky v jeho vlastnictví, popř. neuhradí nedoplatek vyúčtování služeb, které mu byly doručeny v souladu s těmito Stanovami, je vlastníku jednotky zaslána upomínka – výzva k úhradě. V případě, že vlastník své závazky vůči společenství nesplní ani na základě této upomínky, zajistí Výbor vymáhání pohledávky.
5. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor nebo správce domu ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.
6. Případný zisk z hospodaření společenství, sankce z prodlení uhrazené vlastníky při pozdních platbách, úroky ze společných prostředků na účtech se nerozdělují po schválení účetní závěrky mezi členy společenství, ale převádějí se ve prospěch finančních prostředků jednotlivých vlastníků na opravy společných částí domu, nerozhodne-li shromáždění jinak. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.

Čl. XXI

Doručování písemností

1. Písemnosti určené členům Společenství se doručují vyvěšením ve společných prostorech domu nebo vhozením do listovní schránky vlastníka jednotky umístěné v domě nebo osobním předáním vlastníku jednotky. Obsahuje-li písemnost jakékoli povinnosti vlastníka (např. povinnost uhradit vyúčtování, zpřístupnit byt, umožnit výměnu či odečet vodoměrů apod.) a vlastník si tuto písemnost osobně nepřevzal a na tuto písemnost ve stanovené lhůtě nereaguje, doručí správce domu či společenství takovou písemnost doporučeným dopisem vlastníku jednotky, a to na adresu vlastníka uvedenou na listu vlastnictví v katastru nemovitostí, pokud vlastník neinformoval správce domu či výbor o jiné zásilací adrese. Taková písemnost se považuje doručenu dnem, kdy si ji vlastník jednotky převzal. Pokud si vlastník jednotky takovou písemnost nepřevzal, považuje se za doručenu desátým dnem ode dne doručení písemnosti na výše uvedenou adresu, a to i v případě, že adresát se na dané adrese nezdržuje a s jejím obsahem se neseznámil. Náklady na doručování doporučeným dopisem je povinen vlastník jednotky uhradit Společenství, a to buď formou

jednorázové úhrady vůči Společenství nebo zahrnutím do nákladů na vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotky za daný kalendářní rok.

Čl. XXII

Sankce

1. V případě prodlení s plněním peněžitých plateb, např. zálohových plateb na služby spojené s bydlením nebo příspěvku na správu domu a pozemku nebo s jakýmkoli jinými platbami vůči společenství, je vlastník jednotky povinen uhradit společenství úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů. Pokud je dlužná částka vymáhána soudně, jsou úroky z prodlení součástí žalobního návrhu. Pokud dlužnou částku uhradil člen společenství před pravomocným rozhodnutím soudu a neuhradil stanovené úroky za dobu prodlení, mohou být tyto úroky zahrnuty jako součást ročního vyúčtování plateb a záloh za služby, nerozhodne-li shromáždění jinak.
2. Tyto stanovy představují úplné a celkové ujednání členů společenství a v plném rozsahu nahrazují dosavadní stanovy Společenství

Tyto Stanovy společenství byly schváleny dne _____.2017

V Praze dne _____.2017
