

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

(ve znění změn a doplnění schválených k datu 31.3.2019)

ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl. I

Název, sídlo a členové společenství

(1) Společenství vlastníků přijalo název Společenství vlastníků jednotek Jahodnice 722 (dále jen „společenství“).

(2) Sídlo společenství je Praha 9 – Hostavice, U Hostavického potoka 722/1, 3, 5, 7, 9, PSČ: 198 00.

(3) Společenství je korporací, právnickou osobou, založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku a při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

(4) Společenství je oprávněno k právnímu jednání, a to s vlastníky jednotek a se třetími osobami k účelu zajišťování správy domu a pozemku.

(5) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. II

Správa domu

(1) Předmětem činnosti je správa nemovité věci (dále jen "správa") a zabezpečování dalších věcí v rozsahu a způsobem uvedeným v občanském zákoníku a souvisejících právních předpisech a v těchto stanovách. Nemovitou věcí je pozemek parc. č. 881/24, jehož součástí je stavba č.p. 722, ulice u Hostavického potoka č.o. 1, 3, 5, 7, 9, Praha 9 – Hostavice, zapsaný na listu vlastnictví 817, v katastrálním území Hostavice, pro obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

(2) Činnostmi týkajícími se správy z hlediska provozního a technického se rozumí zejména

a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,

b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení nacházejících se v domě,

c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,

d) uplatnění práva 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.

Činnostmi týkajícími se správy z hlediska správních činností se rozumí zejména

a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,

b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,

c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,

d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,

e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,

f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

(3) Společenství je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé strany, zejména smluv týkajících se:

a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,

b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,

c) pojištění domu,

d) nájmu společných částí domu a

e) zajištění provozu domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselařegátu a technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek ve vlastnictví společenství.

(4) Určí-li tak shromáždění vlastníků jednotek, je společenství oprávněno zajišťovat činnosti spojené se správou, popřípadě některé z těchto činností na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Uzavřením smlouvy se správcem není dotčena výlučná rozhodovací pravomoc orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

(5) Správu nemovité věci ke dni schválení těchto stanov zajišťuje společenství.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. III Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění (dále jen „shromáždění),
- b) výbor (dále jen "výbor"),
- c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.

(2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Volený orgán společenství je volen a odvoláván shromážděním. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být bezúhonná a plně svéprávná fyzická osoba nebo právnická osoba, jejímž zástupcem je bezúhonná a plně svéprávná fyzická osoba.

(3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) 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 je povinen funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí a nemůže se nechat zastoupit při výkonu své funkce. To nevylučuje, aby člen voleného orgánu zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(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, odvoláním z funkce shromážděním nebo zánikem členství ve společenství.

(6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit orgánu společenství, jehož je členem ve formě písemného prohlášení. Jeho

funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím dvou měsíců ode dne doručení prohlášení o odstoupení.

(7) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu. Takto zvolení náhradníci členů volených orgánů mohou být kooptováni příslušným voleným orgánem společenství do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků.

(8) 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. IV Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.

(2) Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměny,
- d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a zprávy o správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) rozhodování
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 3. o změně podlahové plochy bytu,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
- g) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(3) Shromáždění se schází nejméně jedenkrát za rok. Svolává je výbor. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně dva vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

(4) Shromáždění se svolává zveřejněním na domovní vývěsce společenství a pozvánkou, která je členům vhozena do všech domovních schránek v domě. Na odůvodněnou žádost člena je pozvánka zasílána elektronickou cestou na jejich e-mailovou adresu, pokud je statutárnímu orgánu elektronická adresa známa. Nebydlícím členům je pozvánka zasílána na poslední uvedenou adresu bydliště.

(5) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 30 dní předem dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. O návrzích neuvedených v pozvánce lze na shromáždění hlasovat jen v případě, že s hlasováním o takovém návrhu vysloví shromáždění souhlas.

(6) Jednání shromáždění řídí předsedající, což může být předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 3 věta druhá, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

(7) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů; hlas je dán velikostí spoluvlastnického podílu na společných částech domu. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.

(8) Vlastníci jednotek mají počet hlasů odpovídající jejich podílu na společných částech. K hlasu společenství vlastníků jako vlastníka jednotky se nepřihlíží.

(9) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl a navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle přijatého a napadeného usnesení. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne, kdy se člen dozvěděl nebo mohl dozvědět o přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

(10) Nadpoloviční většiny všech hlasů členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení

- a) o schválení nebo o změně stanov,
- b) o změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám
- c) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce
- d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky.

(11) Při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.

(12) V případech, kdy to stanoví zákon nebo o tom rozhodne statutární orgán, lze rozhodnutí přijmout mimo zasedání shromáždění. V takovém případě bude každému členu doručen návrh usnesení, podklady potřebné pro rozhodnutí nebo sdělení, kde jsou podklady k dispozici a kde je možno do nich nahlížet a lhůtu, v níž se má člen vyjádřit, která nesmí být kratší než 15 dnů a delší než 30 dnů. Vyjádření vlastníka musí být určité a srozumitelné a musí obsahovat den, měsíc a rok, kdy bylo učiněno, návrh usnesení a musí být podepsané. Rozhodnutí mimo zasedání je přijato, pokud pro něj hlasovala většina hlasů všech vlastníků jednotek. Pokud se pro rozhodnutí shromáždění podle zákona nebo těchto stanov vyžaduje vyšší počet hlasů než většina hlasů přítomných vlastníků jednotek, vyžaduje se i pro rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání takovýto vyšší počet hlasů, přičemž vyžadovaná kvalifikovaná většina hlasů se vždy počítá z hlasů všech vlastníků jednotek. To neplatí, je-li přijímáno usnesení, kterým se mění velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu nebo dochází ke změně poměru výše příspěvků na správu domu, kdy je vyžadován souhlas všech vlastníků jednotek. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování. Pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení, a to způsobem stanoveným v odst. 1 tohoto článku. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

(13) Člen společenství může písemně zmocnit jiného člena společenství nebo jinou osobu, aby jej na shromáždění zastupovala a hlasovala za něj. Plná moc musí obsahovat označení zmocněnce a zmocnitele, rozsah zmocnění, musí být datovaná a podepsaná jak zmocnitelem, tak zmocněncem.

(14) Z jednání shromáždění pořizuje zapisovatel zápis, který musí obsahovat:

- a) datum a místo konání shromáždění;
- b) přijatá usnesení;
- c) výsledky hlasování;
- d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování;
- e) označení spoluvlastníka jednotky, který hlasoval jako zástupce spoluvlastníků jednotky.

Přílohu zápisu tvoří prezenční listina a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Nejpozději do 14 dnů ode dne konání shromáždění se zápis rozesílá všem členům společenství. Zápis se archivuje.

(15) Zápis podepisuje předsedající, zapisovatel, případně kontrolní orgán (pokud je kontrolní orgán volen a jeho zástupce je přítomen na schůzi shromáždění). Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění a detailní informace, jak který člen společenství v každém konkrétním případě hlasoval, musí být uschovány u předsedy výboru nebo u předsedy společenství vlastníků zpravidla v administrativních prostorách nemovité věci tak, by byly na vyžádání přístupné výboru.

(16) Ustanovení odstavců 14 a 15 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.

Čl. V **Výbor**

(1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou ve výlučné působnosti shromáždění.

(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. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou a dalším členem výboru.

(3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů.

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.

(5) Výbor je tříčlenný a tvoří ho předseda, místopředseda a člen výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. 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.

(6) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Výbor smí na základě svého ustanovení uzavřít jménem společenství pojištění odpovědnosti proti případným škodám, způsobených společenstvím jednáním či nečinností členů výboru. Pojištění smí být uzavřeno vždy maximálně na dobu jednoho roku.

(7) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle občanského zákoníku 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 pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- c) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 500,- Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,
- d) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50.000,- Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10.000,- Kč,
- e) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- f) 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,
- g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

- h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
- i) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- j) zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
- l) předává kontrolnímu orgánu veškeré písemné materiály projednávané výborem spolu s pozvánkou na jednání výboru,
- m) vede seznam členů a provádí v seznamu členů zápisy a výmazy, týkající se členství.

(8) Výbor jako statutární orgán společenství zejména

- a) v souladu s občanským zákoníkem, těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- c) zastupuje vlastníky jednotek při uplatňování práv, která vzniknou vlastníku jednotky v souvislosti s vadou jednotky,
- d) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- e) plní povinnosti ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení veřejného rejstříku.

Čl. VI

Kontrolní komise, revizor

(1) Kontrolní orgán společenství je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní orgán odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství.

(2) Kontrolní orgán v rámci své působnosti zejména

- a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
- b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
- c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- e) účastní se jednání výboru, a to buď celý kontrolní orgán, jeho člen (členové), popř. prostřednictvím zástupce.

3) Kontrolní komise je minimálně tříčlenná a volí jí shromáždění stejným způsobem jakým se volí výbor. Kontrolní komise volí z řad svých členů předsedu, který svolává a řídí jednání kontrolní komise.

4) Revizor má postavení kontrolní komise.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. VII Vznik členství

(1) Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě č. p. 722, ulice u Hostavického potoka č.o. 1, 3, 5, 7, 9, Praha 9 – Hostavice, zapsaný na listu vlastnictví 817, v katastrálním území Hostavice, pro obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha. Spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy společenství (dále jen "člen společenství"). Členství ve společenství je neoddělitelné od vlastnictví jednotky. Členství vzniká právnické nebo fyzické osobě

- a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku 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) Společenství vede seznam členů společenství. Do seznamu zapisuje vedle jména, příjmení, data narození, místa pobytu, jež je uveden na výpisu listu vlastnictví v katastru nemovitostí též váhu hlasu při hlasování na shromáždění a označení bytové jednotky, která je v jejich výlučném vlastnictví. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky.

Čl. VIII Práva a povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a má zejména právo

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- c) volit a být volen do jednoho z orgánů společenství,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství,
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky, a to minimálně 1x za kalendářní čtvrtletí s tím, že konkrétní termín bude vždy určen výborem. Informace o tomto bude uvedena ve zveřejněném zápisu z jednání výboru a bude vyvěšena na domovních vývěškách. Orgán či osoba poskytující informace odmítne poskytnutí informací či dokumentů, pokud by tím byla porušena práva třetích osob na ochranu osobních údajů. Požadované informace se poskytnou členovi společenství umožněním nahlédnutí do příslušných dokumentů. Za

poskytnutí informace se považuje i odkázání tazatele na zdroj, kde jsou požadované informace k dispozici (např. webové stránky společenství).

- g) požadovat od statutárního orgánu informace o záležitostech společenství,
- h) seznamovat se s tím, jak správce provádí správu a hospodaří a za tím účelem nahlížet do všech smluv, které se týkají správy, jakož i do účetních dokladů a účetních knih.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov; zejména má povinnost

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
- b) platit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, jakož i příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje,
- c) platit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) řídit se při užívání společných částí domu a pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a technologickými pokyny dodavatele,
- e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek,
- f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- h) umožnit orgánům společenství nebo jejich zmocněncům na předchozí vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu,
- j) oznamovat výboru všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s užíváním jednotky, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- k) zdržet se provádění úprav bytu a jeho zařízení, jimiž by byl bez souhlasu orgánu společenství měněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí a narušena činnost technického vybavení domu a bytu (plyn, voda, vytápění, elektro, kanalizace apod.) a změněna dispozice bytové jednotky. Předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi autorizovanou projektovou dokumentaci v případě, že hodlá provést stavební úpravy v bytové jednotce.

Čl. IX Zánik členství

(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 ve společenství zaniká a mění se na výlučné členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství oznámit výboru společenství nejpozději do 30 dnů ode dne zániku a změny vlastnictví.

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. X

Hospodaření společenství při správě domu a pozemku

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu nákladů služeb spojených s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství v souladu s platnými předpisy. Společenství hospodaří s těmito finančními prostředky v souladu s ujednáním těchto stanov a s péčí řádného hospodáře.

(2) Příjmem společenství vlastníků jednotek 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 povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,

d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,

e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,

f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a

g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.

(3) Příjmem společenství vlastníků jednotek nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků jednotek; jde zejména o tyto příjmy

a) nájemné z pronájmu společných částí domu,

b) 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

c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

(4) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství jednou ročně 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, povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení výboru společenství, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání a povinnost předkládat ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování

cen služeb a další návrhy, které podle platných právních předpisů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství.

(5) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pro účely správy, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(6) 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.

(7) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(8) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(9) Je-li člen společenství v prodlení s platbou, je povinen platit zákonný úrok z prodlení v případě prodlení s úhradou nákladů na správu a poplatek z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však deset korun za každý i započatý měsíc prodlení, dostane-li se do prodlení s placením služeb. Je také povinen uhradit veškeré další výdaje vzniklé s vymáháním a přípravou vymáhání dlužné částky, např. právní konzultace a právní pomoc, výdaje při přípravě soudních žalob, náklady na exekuci apod.

(10) Jestliže člen společenství nesplní svoji povinnost stanovenou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění vlastníků je povinen zaplatit společenství jednorázovou pokutu ve výši 1.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti člena společenství. To neplatí pro případ peněžitého plnění.

(11) Vlastník jednotky je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, které jednotku užívají. K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu ostatním vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka a k movitým věcem, které mu patří nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí.

(12) Výbor může vhodným způsobem informovat společenství o členech, kteří jsou v prodlení s platbami, ke kterým jsou povinni v souladu s těmito stanovami a rozhodnutím orgánu společenství.

Čl. XI

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí domu Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

(1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku a na náklady na služby podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud není těmito stanovami upraveno jinak a v souladu s usneseními společenství vlastníků.

(2) Společenství je povinné evidovat náklady na správu podle druhu nákladů a náklady na služby podle druhu služeb.

(3) Společenství sestavuje na každý rok orientační rozpočet, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí. Nejméně jednou ročně, a to vždy do konce prvního kalendářního čtvrtletí běžného roku, je povinností výboru předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu společných částí Budovy, jakož i o jiných významných skutečnostech, které se týkají Budovy nebo činnosti správce. Pro případ ukončení činnosti správce, je výbor povinen předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti a předat jim písemné materiály, které souvisejí s provozem Budovy, a to do 30 dnů ode dne ukončení činnosti.

(4) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na správu domu a pozemku, plánovanou v letech budoucích. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek. Rozpočet sestavuje statutární orgán tak, aby byla respektována pravidla pro rozúčtovávání nákladů na správu a služby a vyrovnány všechny náklady na předpokládané a plánované výdaje, včetně nákladů na vlastní správní činnosti.

(5) Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním jednotky platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených statutárním orgánem společenství a schválených shromážděním společenství na účet společenství vždy na období jednoho roku. Neurčí-li shromáždění jinak, je vlastník jednotky povinen platit měsíční zálohy, které jsou stanoveny ve výši odpovídající měsíčnímu podílu na předpokládaných ročních nákladech na správu, činnost společenství a na služby poskytované v souvislosti s užíváním jednotek s přihlédnutím k předpokládaným cenám služeb. V průběhu roku může dojít ke změně měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo změně ceny správních činností. Taková změna musí být řádně odůvodněna a písemně oznámena a změněná záloha může být požadována až od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení o změně výše zálohy.

(6) Nedojde-li k jinému rozhodnutí, rozúčtovávají se náklady na služby takto:

a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,

b) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle podílu na společných částech domu,

c) náklady na dodávku tepla a teplé vody podle platného právního předpisu.

(7) Náklady na odměnu správce, na vedení účetnictví, na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů, na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně

provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo, na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy, náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku a jiné podobné náklady vlastní správní činnosti se rozúčtovávají podle počtu jednotek.

(8) Vyúčtování záloh provádí výbor za zúčtovací období, které je maximálně dvanáctiměsíční a jeho začátek určuje poskytovatel služby. Vyúčtování obdrží každý člen společenství nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný nejpozději do 6 týdnů ode dne doručení vyúčtování.

(9) Výbor je povinen na písemnou žádost vlastníka předložit vlastníkovi nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období všechny podklady rozhodné pro správné vyúčtování služeb a odměny správce. Námitky k vyúčtování může vlastník doručit výboru nebo správci do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Do 30 dnů ode dne doručení námitky je výbor nebo správce povinen námitky vyřídit.

(10) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním jednotky předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení zprávy o hospodaření. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

(11) Vlastník jednotky má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě. Dále má právo spoluužívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části domu a pozemku.

(12) Ve společných prostorách domu není dovoleno odkládat jakékoliv předměty, pokud usnesením shromáždění vlastníků jednotek není určeno jinak, a tyto prostory slouží výhradně k účelům, k nimž jsou stavebně určeny.

(13) Vlastník jednotky je povinen respektovat smlouvu o správě uzavřenou s osobou, které byla správa svěřena.

(14) Případné neplnění povinností stanovených vykonatelným rozhodnutím soudu, kterým vlastník podstatně omezuje nebo znemožňuje práva ostatních vlastníků, projedná společenství vlastníků nebo jím zmocněný zástupce s vlastníkem do jednoho měsíce od neplnění povinnosti s upozorněním na možnost soudem nařízeného prodeje jednotky. Nedojde-li k nápravě, následuje podání žaloby k příslušnému soudu.

ČÁST ŠESTÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XII

(1) Pokud v těchto stanovách není uvedeno jinak, vztahují se na správu a činnost společenství obecně platné právní předpisy.

V Praze dne 20.5.2015