

Stanovy Společenství vlastníků Suchdolské náměstí 445

IČO 28474309

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov. 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. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- (2) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství ručí každý člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- (3) 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.
- (4) 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 Suchdolské náměstí 445
- (2) IČO: 28474309
- (3) Sídlo společenství: Praha - Suchdol, Suchdolské náměstí 445/7, PSČ 16500
- (4) Společenství je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 9478.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Vymezení předmětu činnosti

- (1) Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených způsobem stanoveným v zákoně (dále jen „správa domu“) a těmito stanovami a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.
- (2) Správou domu se rozumí vše, co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a pro zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje zejména
 - a) zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě,
 - b) zajišťování údržby, oprav, rekonstrukcí a revizí společných částí domu,

- c) zajišťování činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužící všem vlastníkům domu,
 - d) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
 - e) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu a potřebných evidencí, zejména seznamu členů společenství,
 - f) zajišťování plnění spojených s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), zejména dodávek tepla a teplé užitkové vody, elektřiny s výjimkou dodávek elektřiny do jednotek na základě smluv uzavřených mezi vlastníky jednotek a dodavatelem, dodávek vody a odvodu odpadní vody, úklidu společných prostor, užívání výtahu a provozu zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu,
 - g) vybírání záloh na služby a příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány (dále jen "příspěvků na správu") a vedení evidence těchto záloh a příspěvků,
 - h) zajišťování vyúčtování záloh na služby a vypořádání nevyčerpaných příspěvků podle pravidel určených těmito stanovami a shromážděním,
 - i) vedení evidence nákladů spojených se zajišťováním správy domu,
 - j) zřízení účtů u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek svěřených společenství,
 - k) vedení účetnictví domu podle platných právních předpisů.
- (3) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, a to především o
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu,
 - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
- (4) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 3 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
- (5) Společenství dále zajišťuje zejména
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství těmito stanovami nebo 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.

Čl. IV

Změny společných částí domu

K rozhodnutí o změně účelu užívání stavby a změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství. K rozhodnutí o úpravách spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu je zapotřebí souhlasu většiny hlasů vlastníků jednotek přítomných na shromáždění nebo většiny hlasů vlastníků jednotek při hlasování per rollam.

Čl. V

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- (1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu

a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

(2) Smlouva se správcem alespoň obsahuje:

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými jako zálohy na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) K uzavření smlouvy se správcem a k jejím následným změnám je nezbytný předchozí souhlas shromáždění vlastníků jednotek.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákonné úpravy a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění vlastníků jednotek,
- b) výbor společenství.

(2) Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je voleným orgánem společenství. Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícím 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 jedině 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. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství, pokud bude zřízen.

(4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.

(5) Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí.

(6) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny.

(7) Délka funkčního období členů volených orgánů společenství činí 3 roky ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu 60 dnů ode dne uplynutí funkčního období.

(8) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

(9) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým společenství a adresovaným tomu orgánu, jehož je členem. Funkce odstoupivšího člena voleného

orgánu zaniká dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů po doručení prohlášení o odstoupení.

- (10) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- (11) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období. Předpoklady způsobilosti pro zvolení náhradníkem se řídí ustanovením odstavce 2, 3 a 4 tohoto článku.
- (12) 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.
- (13) 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 povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství vlastníků a nemá-li společenství vlastníků jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 o. z. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.

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 (dále jen "společný zástupce spoluvlastníků"). Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.
- (2) Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Společný zástupce spoluvlastníků má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění.
- (3) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
- (4) Statutární orgán je povinen svolávat shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je statutární orgán povinen svolat shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání shromáždění.
- (5) Pokud není z podnětu vlastníků jednotek, podanému podle odst. 4 ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami. Za tím účelem je povinen statutární orgán bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání shromáždění.
- (6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou odeslanou všem vlastníkům jednotek, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění společnému zástupci, nejpozději 15 dnů přede dnem jeho konání, a zároveň vyvěšenou na domovní vývěsce přístupné všem vlastníkům jednotek nebo na internetových stránkách společenství. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořadí jednání. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadí jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadí jednání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit. Písemná pozvánka se zasílá na adresu vlastníka jednotky uvedenou v seznamu členů; uvedl-li vlastník jednotky do seznamu členů doručovací adresu, zasílá se pozvánka na tuto doručovací adresu.
- (7) Vlastník jednotky se může nechat na jednání shromáždění zastoupit na základě plné moci udělené zástupci – fyzické osobě, a to jinému členovi společenství či i osobě, která není členem SVJ, ze které

bude vyplývat rozsah zástupcová oprávnění, a zda byla udělena pro zastupování na jedno nebo více shromáždění v určitém období. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.

- (8)** Do výlučné působnosti shromáždění náleží:
- 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 odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - e) schválení druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami,
 - f) rozhodování o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - g) rozhodování o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 - h) rozhodování o změně podlahové plochy jednotky,
 - i) rozhodování o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - j) rozhodování o změně podílu na společných částech,
 - k) rozhodování o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníkem jednotky,
 - l) udělování předchozího souhlasu
 - i. k nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi, apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich hodnota vyšší než 25 tisíc Kč v jednotlivém případě,
 - ii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - iii. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - m) 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,
 - n) uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných částí domu.
 - o) rozhodování o pravidlech pro užívání společných částí domu a schvalování domovního řádu,
 - p) rozhodování o vzhledu budovy na základě předchozího souhlasu architekta.
- (9)** Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených zákonem, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (10)** Z jednání shromáždění vlastníků se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje buď předsedající, nebo zapisovatel a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zapisovatelem a ověřovatelem zápisu, pokud byl zvolen. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijatá námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří pozvánka, prezenční listina, a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů.

Čl. VIII

Rozhodování mimo shromáždění – per rollam

- (1)** Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o

záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na toto shromáždění, mimo shromáždění, a to písemnou formou nebo s využitím technických prostředků (rozhodování per rollam).

- (2) Rozhodovat v písemné formě nebo s využitím technických prostředků mimo shromáždění lze i v případě, že tak určí výbor, a to o záležitostech, které do působnosti shromáždění svěruje zákon a tyto stanovy.
- (3) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo shromáždění musí obsahovat
 - a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,
 - b) podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkovvi jednotky,
 - c) stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování); tato lhůta činí patnáct dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo shromáždění vlastníků jednotek odeslán.
- (4) Rozhodnutí per rollam se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Pokud by se však měnila velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- (5) K platnosti hlasování písemnou formou se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované statutárnímu orgánu společenství, s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí; v případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.
- (6) K platnosti hlasování s využitím technických prostředků se vyžaduje, aby postup hlasování a jeho technické zajištění proběhlo za zcela shodných podmínek hlasování v písemné formě.
- (7) Výbor oznámí vlastníků jednotek v písemné formě nebo s využitím technických prostředků výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

Čl. IX

Výbor

- (1) Výbor společenství (dále jen „výbor“) je kolektivním statutárním a výkonným orgánem.
- (2) Výbor má 3 členy. Každý člen výboru má jeden hlas.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor volí ze svého středu předsedu, který svolává a řídí jeho jednání; dále volí ze svého středu místopředsedu výboru, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.
- (4) Výbor zastupuje společenství a navenek za společenství jedná svým předsedou. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda výboru a v době nepřítomnosti předsedy i místopředsedy zastupuje předsedu člen výboru. Písemné právní jednání, které činí výbor za společenství, podepisuje předseda, spolu s dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, považuje se podpis místopředsedy za podpis dalšího člena výboru.
- (5) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěrují do výlučné působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování.
- (6) 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.
- (7) Výbor koná své schůze podle potřeby. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda.
- (8) Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (per rollam) je možné pouze v případě, že s tím předem písemně souhlasí všichni členové výboru. V tomto souhlasu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo zasedání výboru.
- (9) Ze svých zasedání pořizuje výbor zápis, který zveřejňuje na domovní vývěsce nebo na internetových stránkách společenství. Způsob zveřejnění a dobu, po kterou je zápis zveřejněn, určí výbor; doba zveřejnění každého zápisu však činí nejméně jeden týden.

(10) Výbor společenství zejména

- a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění,
- b) předkládá shromáždění zprávy a návrhy, které má shromáždění projednat podle těchto stanov,
- c) uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství, zejména smlouvy k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- d) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat,
- e) zajišťuje vedení seznamu členů společenství,
- f) zajišťuje provedení vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- g) sděluje jednotlivým členům společenství výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- h) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,
- i) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena,
- j) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství a jiné povinnosti z právních předpisů,
- k) na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku,
- l) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
- m) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, je-li jejich hodnota nižší než 25 tisíc Kč v jednotlivém případě,
- n) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu do výše 100.000,- Kč za jednotlivý případ, nejvýše však do výše 300.000,- Kč za kalendářní rok, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění; do těchto limitů se nezapočítávají náklady vynaložené na opravy v případě náhlé havarijní situace,
- o) v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti shromáždění, svolá následně shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie,
- p) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek.

Čl. X

Jednání dalších osob za společenství

- (1) Výbor může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce; uzavření pracovní smlouvy je vyloučeno.
- (2) Maximální doba, na kterou lze dohodu o provedení práce nebo dohodu o pracovní činnosti uzavřít, je jeden rok; dohoda může být s jedním zaměstnancem uzavírána opakovaně.
- (3) Uzavření takové dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce, v jejímž důsledku přesáhnou celkové náklady na mzdy a odměny všech zaměstnanců společenství včetně povinných odvodů částku 100.000,- Kč v kalendářním roce podléhá předchozímu schválení shromáždění.
- (4) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno výborem.
- (5) Dohodu o pracovní činnosti nebo dohodu o provedení práce nelze uzavřít se členem voleného orgánu společenství.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI Vznik členství

- (1)** Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby), 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 manželů; ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- (4)** Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství.

Čl. XII

Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace

- (1)** Výbor společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek – členů společenství.
- (2)** Je-li jednotka ve vlastnictví jedné osoby, uvede se v seznamu označení jednotky, velikost podílu na společných částech domu a identifikační údaje člena. Má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa uvedená v identifikačních údajích, uvede se také adresa pro doručování (korespondenční adresa). V seznamu se též uvede adresa elektronické pošty člena a jeho telefonní číslo, pokud člen takové údaje poskytne. Do seznamu je vlastník rovněž povinen uvést číslo bankovního účtu, na který společenství poukáže případné přeplatky z vyúčtování příspěvků na správu a záloh za služby.
- (3)** Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů označení jednotky, velikost podílu spoluvlastníků nebo manželů na společných částech domu a identifikační údaje spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo identifikační údaje manželů, a dále identifikační údaje zmocněného společného zástupce. Má-li být společenstvím doručováno zmocněnému společnému zástupci na jinou adresu než je adresa uvedená v identifikačních údajích, uvede se také adresa pro doručování (korespondenční adresa). V seznamu se též uvede adresa elektronické pošty zmocněného zástupce a jeho telefonní číslo. Do seznamu je společný zástupce rovněž povinen uvést číslo bankovního účtu, na který společenství poukáže případné přeplatky z vyúčtování příspěvků na správu a záloh za služby.
- (4)** Identifikační údaje člena nebo společného zástupce jsou
 - a)** jméno a příjmení, datum narození a adresa trvalého pobytu, je-li člen nebo společný zástupce fyzickou osobou,
 - b)** firma, identifikační číslo, sídlo a jména a příjmení statutárních zástupců, je-li člen nebo společný zástupce právnickou osobou.
- (5)** Výbor společenství provede aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů členem společenství nebo společným zástupcem. Změna v osobě společného zástupce se zapíše do seznamu na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, již se ruší předchozí plná moc.
- (6)** Každý, kdo nabytí jednotku do vlastnictví nebo spoluvlastnictví, je povinen to oznámit výboru společenství hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu, apod.). Spolu s tím je povinen oznámit výboru údaje zapisované do seznamu členů podle těchto stanov, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.
- (7)** Vlastník jednotky je povinen oznámit výboru společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.

Čl. XIII Práva a povinnosti člena společenství

- (1)** Vlastník jednotky jako člen společenství má kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství, zejména pak tato práva:
- a)** účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek,
 - b)** nechat se na jednání shromáždění zastoupit a hlasováním se podílet na jeho rozhodování v zastoupení fyzické osoby, která se prokáže plnou mocí, z které bude vyplývat rozsah zástupcovy oprávnění, a zda byla udělena pro zastupování na jedno nebo více shromáždění v určitém období,
 - c)** účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - d)** 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,
 - e)** předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,
 - f)** svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - g)** 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 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,
 - h)** navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení; právo lze uplatnit do třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
 - i)** navrhnout soudu, je-li pro to důležitý 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)** být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
 - k)** obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - l)** nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,
 - m)** na požádání obdržet zápis ze shromáždění.
- (2)** Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:
- a)** seznámit se se stanovami a domovním řádem, byl-li shromážděním schválen, dodržovat tyto stanovy a domovní řád a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b)** řídit se pravidly určenými těmito stanovami a především v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen,
 - 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; to se netýká udržování parkovacích stání v hromadné garáži a v prvním nadzemním podlaží, hlavních vstředních nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, včetně hydroizolací a tepelných izolací, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a vyjma podlahových krytin včetně dlažby,

- e) počínat si při užívání jednotky v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství,
 - f) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - g) přispívat na správu domu a pozemku,
 - h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících; nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně tři dny přede dnem, kdy má být umožněn vstup do jednotky nebo výlučně užívané společné části domu,
 - i) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do jednotky za účelem umístění, údržby, výměny a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v jednotce,
 - j) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství,
 - k) předložit včas výboru společenství stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svou jednotku, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována, a umožnit přístup do jednotky, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu,
 - l) při provádění stavebních prací v jednotce oznámit termín provádění stavebních prací výboru společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny v době od 8:00 hod. do 18:00 hod.,
 - m) dbát na čistotu společných prostor domu, výtahu, prostoru vchodu do domu, apod. a uhradit náklady, které společenství vynaložilo na úklid společných částí domu v souvislosti s odstraněním znečištění vzniklého zanedbáním této povinnosti ze strany vlastníka,
 - n) 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 nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
 - o) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházení škodám,
 - p) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit výboru anebo správci kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do jednotky,
 - q) oznámit výboru nebo správci nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu; této povinnosti se nemůže nabyvatel zprostit,
 - r) oznamovat výboru nebo správci všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - s) informovat písemně bez zbytečného odkladu výbor o prodeji či pronájmu své jednotky,
 - t) písemně oznamovat výboru nebo pověřenému vlastníkovi jakékoliv podstatné stavební úpravy své jednotky,
 - u) nerušit ostatní vlastníky nadměrným hlukem, a to zejména v době od 22:00 do 6:00 hodin,
 - v) v případě stavebních úprav nebo oprav jednotky a s tím spojené znečištění společných částí domu zajistit úklid vlastním nákladem,
 - w) nechovat nebezpečná zvířata v jednotce (jedovatí plazi, pavouci, psi bojových plemen).
- (3)** Povinnosti stanovené těmito stanovami pro vlastníka se přiměřeně vztahují i na ostatní členy jeho domácnosti, nájemníky, zákazníky, obchodní partnery a další osoby, kterým vlastník umožnil vstup do domu nebo jednotky; za dodržování takto stanovených povinností těmito osobami je zodpovědný vlastník.
- (4)** 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.

- (5) Vlastník jednotky jako člen společenství má také další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách, případně domovním řádu, pokud jej shromáždění schválí.
- (6) Výbor společenství zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství měl možnost seznámit se stanovami společenství, domovním řádem, byl-li shromážděním schválen, a dalšími dokumenty, které jsou pro vlastníka jako člena společenství závazné. Za dostatečné se přitom považuje, jsou-li uvedené dokumenty dostupné prostřednictvím internetových stránek společenství. Výbor je povinen zveřejnit na vývěsce v domě adresu internetových stránek společenství a tuto adresu na požádání vlastníku sdělit. Výbor je rovněž povinen předat vlastníku na požádání výtisk stanov a domovního řádu, byl-li shromážděním schválen; náklady na vyhotovení takového výtisku hradí vlastník.

ČI. XIV

Zánik členství ve společenství

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

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

ČI. XV

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- (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 za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- (2) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.

ČÁST ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

ČI. XVI

Vymezení společných částí

- (1) Společnými částmi jsou ty části domu a pozemku, které mají sloužit vlastníkům jednotek společně, zejména části domu a pozemku určené jako společné v prohlášení vlastníka.
- (2) Mezi společné části dále náleží pozemek, na němž byl dům zřízen (parcelní číslo 1161/2), pozemek parcelní číslo 1161/1 (ostatní plocha) a pozemek parcelní číslo 1163 (zahrada), vše zapsáno v katastru nemovitostí pro obec Praha, k.ú. Suchdol, LV 2658.
- (3) Společnými částmi jsou dále balkóny, lodžie, terasy a zelené střechy. Tam, kde to stanoví prohlášení vlastníka, se jedná o společné části přenechané vlastníkovi jednotky k výlučnému užívání, které je tento vlastník povinen podle článku XIII. těchto stanov udržovat na svůj náklad.

- (4) Společné části označené v prohlášení vlastníka jako „hromadná garáž“ a „odstavná parkovací stání v 1.NP“ jsou prohlášením rozděleny na podčásti (parkovací stání), které jsou způsobem stanoveným v prohlášení přenechány jednotlivě vlastníkům jednotek k výlučnému užívání.
- (5) U rozvodů technologií a médií se za společné považují
- v případě rozvodů teplé a studené vody stoupací rozvody až po bytový uzávěr včetně tohoto uzávěru,
 - v případě rozvodů tepla stoupací rozvody až po uzávěr přípojky do jednotky včetně tohoto uzávěru,
 - v případě rozvodů odsávání a kanalizace stoupací vedení,
 - v případě domovního rozvodu datové sítě zařízení pro připojení domu k technologiím poskytovatele připojení k Internetu a centrální distribuční bod (přepínač) datové sítě nejsou-li v majetku poskytovatele; rozvody od centrálního distribučního bodu do jednotek nejsou společnými částmi,
 - v případě společné televizní antény veškerá společná zařízení sloužící k příjmu televizního a rozhlasového signálu, rozvody mezi těmito zařízeními a centrálními distribučními místy a veškeré zařízení těchto míst; rozvody signálu od centrálních distribučních míst do jednotek nejsou společnými částmi.

Čl. XVII

Pravidla pro užívání společných částí

- (1) Vlastník jednotky je povinen:
- užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnost,
 - dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství,
 - neponechávat a neukládat ve společných částech vyjma společných částí přenechaných vlastníkům k výlučnému užívání jakékoliv předměty; pokud by tak učinil, je společenství oprávněno po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené,
 - užívat společné části výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány; to platí i pro společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníkem jednotky,
 - zajistit, aby ve společných částech včetně venkovních pozemků, průjezdu, nádvoří a zahrady volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v jednotce vlastníka; pokud tato zvířata znečistí společné části domu nebo pozemek, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění,
 - umísťovat jakékoli vývěsky, nápisy a další informační zařízení v prostorách domu a na domě pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba; při zániku práva na umístění informačního zařízení se vlastník zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu,
 - zdržet se umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství,
 - zdržet se jakékoli manipulace s otevřeným ohněm a kouřením ve společných prostorách domu,
 - zdržet se umístování jakýchkoliv zařízení a předmětů na vnější konstrukce domu (např. zábradlí balkonů, teras a lodžii, na fasádu, střechu, komíny, anténní stožár STA apod.)
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech či kójiích nebyly zdrojem šíření hmyzu či hlodavců nebo zápachu.
- (2) Vlastník je povinen používat parkovací stání pouze k parkování osobních vozidel a motocyklů; odkládání nebo skladování předmětů v prostorách parkovacích stání, jakož i ohrazení, uzavření nebo obestavení parkovacího stání není dovoleno. Vlastník je povinen parkovat vozidla tak, aby nebránil ostatním vlastníkům v užívání parkovacích stání a umožnil bezpečný vjezd a výjezd vozidel ze stání i z prostoru

garáží; v případě sporu platí, že obrys zaparkovaného vozidla nesmí přesahovat hranice parkovacího stání vymezené vodorovným značením. Parkování vozidel s pohonem na LPG a CNG v podzemní hromadné garáži je zakázáno.

- (3) Veškerý komunální odpad je vlastník povinen odkládat pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Není dovoleno odkládat jakýkoli odpad mimo tyto nádoby. Rozměrný odpad a odpad, který není právním předpisem povoleno odkládat do nádob určených pro směsný odpad z domácností, je vlastník povinen na vlastní náklady odložit na místě k tomu určeném městskou částí (sběrný dvůr apod.). V zájmu úspory nákladů na odvoz odpadu je vlastník povinen v maximální možné míře odpad třídit a recyklovatelný odpad (papír, plasty, sklo, nápojové kartony apod.) odkládat v nádobách pro tento odpad určených.
- (4) Odpad vznikající při podnikatelské činnosti vlastníka jednotky není dovoleno odkládat do odpadových nádob zajišťovaných společenstvím; odvoz a likvidaci takového odpadu je vlastník povinen řešit samostatně a na vlastní náklad.
- (5) V zájmu zabezpečení domu a majetku vlastníků je povinností všech vlastníků a nájemců řádně zavírat všechny vstupní dveře do domu. Umožnit vstup do domu mohou vlastníci pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí. Dále je možné umožnit vstup do domu osobám k tomu oprávněným (policie, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav, HZS, poštovním doručovatelům, atd.).
- (6) V případě, že vlastník zjistí pohyb nepovolaných osob v domě, je povinen o této skutečnosti neprodleně uvědomit Policii ČR.
- (7) Vlastník není oprávněn jakkoliv manipulovat se zařízením domovních zvonků u vchodů do domu a samostatně měnit popisky u jednotlivých zvonků, popisky přelepovat, poškozovat nebo jinak upravovat. V případě požadavku na změnu popisu u zvonku je vlastník povinen kontaktovat výbor nebo správce, který takovou změnu provede.
- (8) Vlastník zodpovídá za řádné označení své poštovní schránky přičemž pro označení schránky použije prostor k tomu určený; vlastník je povinen zajistit pravidelné vybírání zásilek i při své dlouhodobé nepřítomnosti.
- (9) Ve společném zájmu všech vlastníků je povinnost zabezpečit využívání osvětlení domu s maximální hospodárností ve všech přístupných prostorách (osvětlení chodeb, sklepů, společných prostor, schodiště atd.) tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob. Využívání osvětlení domu a jeho společných prostor pro individuální připojení odběrných míst nájemců je přísně zakázáno.
- (10) Klíče od uzamykatelných společných prostor jsou uloženy u výboru.
- (11) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady.
- (12) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty, anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.
- (13) Stanovení dalších pravidel užívání společných částí náleží do působnosti shromáždění. Podrobněji tato pravidla může upravovat Domovní řád, který je každý vlastník rovněž tak povinen dodržovat.

ČÁST SEDMÁ

PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY

Článek XVIII

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- (1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.

- (2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.
- (3) V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období.
- (4) V rozpočtu se dále stanoví předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období, jakož i potřeba oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat.

Článek XIX

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

- (1) Vlastníci jednotek - členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků.
- (2) Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek - členové společenství formou záloh na účet společenství nejpozději do 15. dne příslušného měsíce. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním jednotky.
- (3) Podrobnější pravidla obsahují zásady upravující výběr příspěvku na správu domu a pozemku a jeho vyúčtování schvaluje shromáždění vlastníků a jsou pro všechny členy závazná.
- (4) Nevýčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.
- (5) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvku na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- (6) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství, jaké dluhy související se správou domu pozemku přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství.

Článek XX

Rozúčtování nákladů na služby

- (1) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby přímo na účet společenství domu nejpozději do 15. dne příslušného měsíce spolu s příspěvkem (zálohami) na správu domu a pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí statutární orgán jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně okolností rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.
- (2) Vyúčtování záloh na služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.
- (3) Podrobnější pravidla obsahující zásady výběru záloh na služby, jejich rozúčtování, vyúčtování a vypořádání schvaluje shromáždění vlastníků a jsou pro všechny členy závazná.

Článek XXI

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 jako zálohy na

úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

- (2) Věci práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení občanského zákona o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách.
- (3) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 15 dnů ode dne jeho splatnosti je společenství vlastníků oprávněno po vlastníkově žádat zaplacení poplatku z prodlení, který činí za každý den 1‰ z dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc.
- (4) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 15 dnů ode dne jeho splatnosti je společenství vlastníků oprávněno po vlastníkově žádat zaplacení úroku z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády (nyní č. 351/2013 Sb., § 2).
- (5) Veškeré náklady spojené s vymáháním pohledávky vlastníka související s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením či s příspěvkem na správu domu a pozemku nese vlastník jednotky.

ČÁST OSMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek XXII

- (1) Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví statutární orgán společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí je do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí.
- (2) Je-li v době přijetí těchto stanov uzavřena smlouva o správě společných částí domu a pozemku a obsah této smlouvy je zcela nebo z části v rozporu s těmito stanovami, nepozbývá tato smlouva ani žádná její část platnosti. Výbor je povinen uvést smlouvu o správě do souladu s těmito stanovami do tří let od jejich přijetí.
- (3) Ukládá-li zákon nebo tyto stanovy orgánu společenství seznámit členy s obsahem písemnosti, je tato povinnost splněna, zpřístupní-li orgán společenství tuto písemnost na internetových stránkách a zároveň
 - a) seznámí členy s tím, že daná písemnost byla na stránkách zpřístupněna,
 - b) umožní členům získat výtisk nebo kopii písemnosti, pokud o to požádají.
- (4) Uvede-li člen v seznamu členů podle čl. XII stanov adresu elektronické pošty, má se za to, že na této adrese přijímá běžnou korespondenci. Zaslání písemnosti v elektronické formě na tuto adresu je pak považováno za ekvivalentní zaslání výtisku nebo kopie písemnosti na adresu nebo korespondenční adresu člena uvedenou v seznamu členů s využitím provozovatele poštovních služeb. Písemnost v elektronické formě musí být zaslána ve formátu, u něhož lze předpokládat, že umožní vlastníku písemnost zobrazit, přečíst a vytisknout, aniž by byl nucen vynaložit nepřiměřené náklady; takovým formátem je mimo jiné formát PDF. Má se za to, že písemnost odeslaná na adresu elektronické pošty byla doručena 24 hodin po odeslání, ledaže se prokáže jiná doba doručení.
- (5) Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společenství třetí pracovní den po odeslání.
- (6) Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství a nebo správce.
- (7) Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým shromážděním dne 18. 5. 2015 a nabývají účinnosti téhož dne.