

Stanovy

Společenství vlastníků Modenská 746

ČÁST PRVNÍ

OBEČNÁ USTANOVENÍ

Článek I.

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků (dále jen "společenství") je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy bytového domu, který je součástí pozemku p. č. 544/46 a k němu dále přiřazených pozemků v katastrálním území Horní Měcholupy, obec Praha, p. č. 544/47, p. č. 544/81, p. č. 544/86 p. č. 544/87, p. č. 544/88 a p. č. 544/89 (dále jen „dům“ a „pozemky“).
2. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě, přičemž členství ve společenství je neoddělitelně spjato s vlastnictvím jednotek.
3. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
4. Za dluhy společenství ručí každý člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu a pozemku.

Článek II.

Název a sídlo společenství

1. Název společenství zní "Společenství vlastníků Modenská 746".
2. Sídlem společenství je Modenská 746/7, 109 00 Praha 10 - Horní Měcholupy.
3. Společenství je zapsáno pod identifikačním číslem osoby (dále jen „IČO“) 04607783 pod spisovou značkou S 16970 v rejstříku společenství vlastníků Městského soudu v Praze.

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Článek III.

Technicko-administrativní správa domu a další činnosti

1. Technicko-administrativní správou domu se rozumí zejména zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemků, včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu sloužily k jejich řádnému užívání a umožňovaly řádné užívání jednotek v domě,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu a jeho revizí a oprav, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí sítí technického vybavení, zejména rozvodů elektrické energie, studené vody, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů a odvodu odpadních vod, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě, vzduchotechniky, slaboproudé elektrotechniky a dalších technických zařízení podle vybavení domu,

- e) revizí a oprav domovní kotelny v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - g) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - h) dalších činností, které vyplývají pro společenství ze zvláštních právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
2. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, včetně změn vnitřního uspořádání domu s dopadem na velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, změny účelu užívání stavby a změny stavby zajišťuje společenství se souhlasem shromáždění.

Článek IV.

Sjednávání smluv souvisejících se správou domu

1. Společenství sjednává smlouvy zejména o:
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí domu, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství (vlastníci jednotek) zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) správě společných částí domu a vedení účetnictví společenství,
 - c) nájmech společných částí domu,
 - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství nebo ve vlastnictví společenství,
 - e) pojištění domu.
2. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 tohoto článku stanov a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
3. Sjednáváním a uzavíráním smluv je povinován statutární orgán společenství, který je volen na shromáždění.

Článek V.

Zajišťování služeb, spojených s užíváním jednotek a společných částí domu a pozemků, správa domu a pozemků

1. Služby zajišťované prostřednictvím společenství, spojené s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby") a pozemků jsou zejména:
- a) dodávky studené vody, tepla a teplé užitkové vody, elektřiny a odvod odpadní vody,
 - b) úklid společných prostor, souvisejících pozemků a odvoz domovního odpadu,
 - c) údržba pozemků souvisejících s domem spravovaným společenstvím,
 - d) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím.
2. Do evidence a účtování služeb patří:
- a) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství (vlastníky jednotek), není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - b) vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství (vlastníky jednotek),
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami, včetně vyúčtování.

3. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení (i pokud slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství) včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
4. Správou vykonávanou společenstvím ve vztahu k vlastníkům jednotek se rozumí zejména:
 - a) vedení seznamu členů společenství (vlastníků jednotek),
 - b) oznámení vlastníkům jednotek výši a splatnost záloh na příspěvek na náklady spojené se správou domu a pozemku a záloh na služby,
 - c) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství (vlastníků jednotek) na náklady spojené se správou domu a pozemků formou záloh, popřípadě dalších příspěvků, které jsou v těchto stanovách uvedeny nebo odsouhlaseny shromážděním vlastníků jednotek,
 - d) vedení evidence plateb členů společenství (vlastníků jednotek), které jsou vybírány,
 - e) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemkům, a k činnosti společenství, sestavení ročního plánu nákladů,
 - f) roční vyúčtování záloh na služby a záloh na opravy a správu domu v členění po jednotlivých jednotkách,
 - g) zřízení účtu společenství u banky a nakládání s uloženými finančními prostředky,
 - h) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy, v takovém typu účetní soustavy, o jakém rozhodlo shromáždění vlastníků jednotek,
 - i) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství (vlastníkům jednotek) k tomu příslušným orgánem společenství, nebo určenou třetí osobou, včetně zajištění jejich vymožení soudní cestou,
 - j) řádné hospodaření s majetkem společenství a s finančními prostředky poskytovanými členy společenství (vlastníky jednotek),
 - k) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů (např. při zpracování osobních údajů členů společenství (vlastníků jednotek)).

Článek VI.

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, o osobě pověřené správou domu, anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek 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 obsahuje zejména tato ujednání:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat, a to zejména:
 - i. v ekonomické oblasti: zpracování účetnictví, vyúčtování záloh na poskytované služby, zpracování daňových přiznání, evidence přijatých plateb a vydaných plateb, kontrola úhrady pohledávek společenství, evidence případného prodlení s úhradami či plněním nepeněžitých povinností,
 - ii. v provozní oblasti: zajišťování dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, zajišťování údržby, oprav a rekonstrukcí společných částí domu, zpracování návrhu plánu potřebných oprav většího rozsahu, zajištění revizí technických zařízení, kontrola stavu domu a jeho technologických částí,
 - iii. v organizační oblasti: vedení evidence vlastníků jednotek a jejich kontaktních údajů,

- b) 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,
- c) povinnost správce vést veškerou evidenci smluv a majetku společenství, kterou bude možné předložit na vyzvání každému členovi,
- d) povinnost informovat statutární orgán společenství o jakýchkoli změnách, které nastaly ve společnosti správce a mají vliv na řádné poskytování služeb společenství, zejm. prohlášení úpadku, vstup do likvidace, změna adresy sídla či obchodní firmy správce aj.,
- e) povinnost správce předložit jednou ročně, případně mimořádně na vyžádání do 14 dnů, 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, zpracování roční účetní závěrky o stavu finančních prostředků na jednotlivých účtech objednatele (výkaz zisků a ztrát, rozvahu, výpis hlavní knihy analytické evidence, výpis účetního deníku, výpis pokladní knihy) nejpozději do 20. 3. následujícího roku,
- f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- g) o výpovědní době v délce trvání 2 měsíců, kdy v této době je správce povinen předat veškeré informace a věci (tj. dokumenty, hmotný i nehmotný majetek společenství, činnosti a jejich popis apod.) s předávacím protokolem statutárnímu orgánu společenství, případně jím určené osobě,
- h) o odměně správce kalkulované jako fixní platba za jeho činnosti určenou podle počtu jednotek v domě,
- i) dále pak povinnost řídit se platnými a účinnými právními předpisy a neprodleně informovat členy statutárního orgánu o možném pochybení spolu s návrhem efektivních způsobů nápravy,
- j) a dále pak další náležitosti stanovené shromážděním.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek VII.

Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor,
 - c) kontrolní komise.
2. Délka funkčního období členů volených orgánů společenství činí 5 let 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 tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období.
3. Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce podle těchto stanov.

4. Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení doručeným společenství, adresovaným tomu orgánu, jehož je členem. Funkce odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení o odstoupení.
5. Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě.
6. 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 následujícího odstavce.
7. Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícího živnostenské podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolventního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámil na shromáždění a shromáždění s jeho kandidaturou vyslovilo souhlas.
8. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve voleném orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu této právnické osoby zapsaný v rejstříku společenství vlastníků u společenství. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené v předchozím odstavci tohoto článku a vykonává zastupování v orgánu osobně.
9. Člen voleného orgánu – fyzická osoba vykonává funkci osobně, je však oprávněn písemně zmocnit pro jednotlivý případ (pro jednotlivou schůzi) jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
10. Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.
11. Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce, jejíž výši schválí shromáždění. Schválenou výši odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodů, že člen orgánu svoji funkci nevykonával např. tím, že se neúčastnil nebo jen v malé míře účastnil jednání voleného orgánu, anebo svoji funkci vykonával nedbale.
12. Z jednání orgánu se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje buď předsedající, nebo zvolený zapisovatel a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zvoleným zapisovatelem a ověřovatelem zápisu, pokud byl zvolen. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Zápis z jednání orgánu bude zaslán všem členům společenství e-mailovou poštou nebo prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb, případně bude doručen jiným předem oznámeným způsobem, nejpozději do 21 dnů ode dne konání takového jednání.

Článek VIII.

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, jako členové. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým písemně zmocněným společným zástupcem.

Článek IX.

Pravomoci shromáždění

1. Pravomoci rozhodování o technických a administrativních záležitostech, jmenovitě o:
 - a) schválení nebo změně stanov společenství,
 - b) volbě a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) 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,
 - d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i
 - i. o modernizaci,
 - ii. rekonstrukci,
 - iii. stavebních úpravách,
 - iv. opravách společných částí domu,
 - e) dále pak rozhodování
 - i. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - ii. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - iii. o změně podlahové plochy bytu,
 - iv. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - v. o změně podílu na společných částech,
 - vi. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - vii. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy nebo rozhodnutí shromáždění určí něco jiného,
 - f) udělování předchozího souhlasu
 - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve spoluvlastnictví všech členů společenství nebo ve vlastnictví společenství (to neplatí o spoluvlastnických podílech na společných částech nemovité věci náležejících k jednotce) nebo k jinému nakládání s nimi,
 - ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí ve spoluvlastnictví všech členů společenství nebo ve vlastnictví společenství (to neplatí o spoluvlastnických podílech na společných částech nemovité věci náležejících k jednotce), jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy nebo rozhodnutí shromáždění určí něco jiného,
 - iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

- v. 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.
2. Pravomoci rozhodování o hospodaření společenství, jmenovitě o:
- a) schvalování předpokládaných nákladů a výdajů na následující kalendářní rok dle návrhu předloženého statutárním orgánem,
 - b) schvalování právních jednání (smluv a závazků) nad rámec běžné správy domu, která není v pravomoci statutárního orgánu (zejména schvalování uzavření nových smluv, vypovězení či změny stávajících smluv, schvalování úvěrů apod.),
 - c) určení finančního či jiného limitu, do kterého může statutární orgán samostatně jednat za společenství,
 - d) stanovení výše odměny členům volených orgánů a náhrady paušálních výdajů na činnost volených orgánů,
 - e) 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 nevýčerpaných příspěvků; pokud je správa domu a pozemků a činnosti s ní související vykonávány správcem, předkládá zprávu správce, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - f) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona, 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, není-li oprávněn k dispozici s nimi statutární orgán nebo jde-li o dispozici nad rámec pravomoci statutárního orgánu,
 - g) shromáždění může pověřit k výkonu některých svých činností z působnosti hospodaření společenství třetí osobu (např. správce).
3. Pravomoci rozhodování o platbách vlastníků a jejich vyúčtování, jmenovitě o:
- a) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky.
4. Pravomoci rozhodování v ostatních záležitostech náleží shromáždění tak, jak stanoví zákon, anebo si je usnesením shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Článek X. Jednání shromáždění

1. Shromáždění se schází nejméně jedenkrát za rok. Svolává jej statutární orgán.
2. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou členů společenství, a to do 30 dnů od doručení takové žádosti.
3. Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů sami na náklad společenství.
4. Shromáždění svolá statutární orgán písemnou pozvánkou odeslanou všem vlastníkům jednotek, v případě spoluvlastnictví jednotek nebo jednotky ve společném jmění manželů společnému zástupci, minimálně 15 dnů přede dnem jeho konání a zároveň vyvěšenou na domovní vývěsce společenství, přístupnou všem vlastníkům jednotek a zveřejněnou na webové stránce společenství, pokud tato bude zřízena. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu

- 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, uvede-li vlastník jednotky e-mailovou adresu, doručuje se pouze na tuto e-mailovou adresu.
5. Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání shromáždění svolavatelé řídí jednání shromáždění členové společenství zmocnění těmito svolavatelé.
 6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají nadpoloviční většinu všech hlasů.
 7. V případě, kdy je řádně svolané shromáždění neusnášeníschopné pro nepřítomnost nadpoloviční většiny všech hlasů, lze svolat konání náhradního shromáždění, které je pak způsobilé být usnášeníschopné za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.
 8. Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. Pokud jednotku vlastní manželé ve společném jmění, musí být plná moc zmocněnci udělena oběma manželi, stejně tak pokud je jednotka ve spoluvlastnictví, musí být plná moc zmocněnci udělena všemi spoluvlastníky. Účastní-li se na jednání shromáždění pouze jeden z manželů, resp. ze spoluvlastníků, musí mít udělenou písemnou plnou moc od druhého manžela, resp. všech spoluvlastníků. Zmocněnec může zastupovat nejvíce tolik vlastníků jednotek, kteří mají dohromady 15 procent všech hlasů. Je-li zmocněncem jiná osoba než vlastník jednotky zapsaný v seznamu členů, musí být podpis zmocnitele na plné moci úředně ověřen.
 9. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
 10. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a na pozemcích; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně hlas jako jeden vlastník.
 11. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
 12. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - a) schválení nebo změně stanov,
 - b) změně prohlášení vlastníka,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle čl. IX odstavce 1 písm. f) tohoto článku,
 - d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
 - e) rozdělení zisku z hospodaření společenství.
 13. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nadpoloviční většiny všech členů společenství.

14. K přijetí usnesení o změně účelu užívání jednotky a o změně jednotky je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.
15. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a plné moci a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
16. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u předsedy společenství. Po ukončení funkčního období výboru je výbor povinen předat kompletní soubor zápisů s přílohami novému výboru nebo osobě určené shromážděním.
17. Ustanovení odstavců 15 a 16 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise, případně dalších orgánů, jsou-li zřízeny.

Článek XI. Rozhodování mimo shromáždění

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které se nesešlo, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou v listinné podobě nebo pomocí technických prostředků v elektronickém formuláři (rozhodování „*per rollam*“).
2. Statutární orgán může rozhodnout, aby namísto na zasedání shromáždění bylo rozhodováno v písemné formě mimo zasedání (rozhodování „*per rollam*“) také v případě, pokud musí být urychleně rozhodnuto o záležitosti, která nesnese odkladu.
3. Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat
 - a) celé znění návrhu usnesení, o němž má být rozhodováno,
 - b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníku jednotky,
 - c) stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí dvacet dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníků jednotek odeslán. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno a lhůta pro vyjádření v tomto případě činí třicet dnů. Podpis na tomto vyjádření pak musí být úředně ověřen.
4. Pro rozhodování „*per rollam*“ se vyžaduje souhlas nejméně nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek vyjma bodů uvedených v čl. X, odst. 12 až 14, kde se musí dodržet stejný počet vlastníků jednotek, který je zde uveden.
5. K platnosti hlasování 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, že hlasování bylo umožněno za pomoci technických prostředků, je zvolena taková forma elektronického hlasování, kdy je jednoznačně prokázána identita hlasujícího, která zaznamenává elektronicky jeho volbu v čase a platnosti daného hlasování. Za písemnou formu se považuje také elektronická pošta, kdy není vyžadován zaručený elektronický podpis. Za platné písemné vyjádření vlastníka jednotky je považována e-mailová zpráva z adresy nahlášené vlastníkem jednotky

společenství písemnou přihláškou odeslaná na oficiální e-mailovou adresu společenství, která v příloze obsahuje podepsanou kopii listiny obsahující plné znění návrhu usnesení. To neplatí u rozhodnutí, které je nutno učinit formou notářského zápisu, tam je nutné doručit písemné vyjádření s ověřením podpisu v listinné podobě. V případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření vlastníka jednotky k návrhu usnesení učiněno s úředně ověřeným podpisem. 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. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

Článek XII.

Výbor

Základní ustanovení

1. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a také je z funkce odvolává.
2. Výbor je tříčlenný.
3. Členy výboru jsou předseda, místopředseda a člen výboru.
4. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Každý člen výboru má při jeho jednání jeden hlas.
5. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemků a s předmětem činnosti společenství, s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo zařazený do působnosti jiného voleného orgánu společenství.
6. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.
7. 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 (v pořadí, které určí svým usnesením výbor při volbě předsedy a místopředsedy, pokud je zvoleno více členů výboru). Písemné právní jednání, které činí výbor za společenství, podepisuje předseda spolu s dalším členem výboru, není-li předseda přítomen, podepisuje místopředseda s dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, považuje se podpis místopředsedy za podpis dalšího člena výboru.
8. Výbor je oprávněn bez schválení shromážděním vlastníků jednotek samostatně projednat a uzavřít smlouvu, která ročně hodnotou plnění nepřesahuje částku schválenou shromážděním na jednu jednotku (bytovou či nebytovou) v rámci společenství. Výbor je oprávněn samostatně projednat a uzavřít smlouvu vedoucí k odstranění havarijního stavu i s hodnotou plnění přesahující částku uvedenou ve větě první tohoto odstavce. Následně toto právní jednání oznámí na nejbližším shromáždění vlastníků jednotek.
9. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou by způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Každý člen výboru je povinen vykonávat svoji činnost pro společenství s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí řádného hospodáře.

Jednání výboru

10. Předseda výboru nebo místopředseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Navenek jedná za společenství předseda výboru v souladu s jeho přijatým rozhodnutím, není-li přítomen nebo schopen jednat, pak místopředseda.
11. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí každého příslušného roku. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda. Předseda nebo místopředseda svolává výbor písemnou pozvánkou zpravidla doručenou osobně, elektronicky nebo poštou, případně jiným způsobem odpovídajícím mezi členy výboru zavedené praxi. Zápis z jednání výboru musí být rovněž stejným způsobem zpřístupněn členům společenství nejpozději do 30 dnů po termínu schůze.
12. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedajícího. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
13. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.
14. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) seznam přítomných členů výboru,
 - d) výsledky hlasování členů výboru,
 - e) námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, pokud požádali o jejich zaprotokolování,
 - f) datum pořízení zápisu a podpisy předsedy a jednoho člena výboru.
15. Zápis na požádání obdrží každý člen výboru. Do zápisu může nahlédnout každý člen společenství, který o to požádá.
16. Výbor je odpovědný za uchování všech zápisů z jednání výboru. Po ukončení funkčního období výboru je výbor povinen předat kompletní soubor zápisů s přílohami novému výboru nebo osobě určené shromážděním.

Povinnosti výboru při správě domu

17. Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
 - a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění,
 - b) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku,
 - c) předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství,
 - d) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků do 30 dnů po jeho ukončení a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem způsobem určeným v usnesení shromáždění; právo vlastníka jednotky - člena společenství obdržet na výzvu zápis ze shromáždění není dotčeno v případě, že se podle usnesení shromáždění seznamují vlastníci jednotek - členové společenství se zápisem jiným způsobem než předáním zápisu,

- e) oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby,
 - f) na základě usnesení shromáždění uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství
 - g) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat,
 - h) vede seznam členů a zajišťuje postup podle článku V. odst. 4 těchto stanov,
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,
 - k) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství a jiné povinnosti z právních předpisů,
 - l) na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku,
 - m) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
 - n) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10.000,- Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10.000,- Kč, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění,
 - o) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění; 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) rozhoduje o pravidlech pro užívání společných částí domu, a to vydáním domovního řádu, který musí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami a který nesmí zasahovat do práv a právem chráněných zájmů členů společenství nad přiměřenou míru; pravidla uvedená v domovním řádu musí dodržovat zásady rovného přístupu a nediskriminace,
 - q) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek,
 - r) uzavírá smlouvy na pojištění domu,
 - s) rozhoduje o změně měsíčních záloh v průběhu roku v míře odpovídající změně ceny služeb nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
18. Po ukončení funkce všech členů výboru je výbor povinen předat kompletní soubor veškerých písemností, spojených se správou domu a pozemků, novému výboru nebo osobě určené shromážděním.
19. Povinnosti určené těmito stanovami výboru platí i pro toho, kdo plní funkci orgánů společenství na základě pověření. Je-li rozhodnutím shromáždění přenesen výkon činností spadajících pod obecně uvedená povinnosti dle těchto stanov.

Článek XIII. Jednání dalších osob za společenství

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

Článek XIV. Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo od předsedy společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost.
2. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
3. Kontrolní komise má 3 členy. Každý člen kontrolní komise má jeden hlas.
4. Členy kontrolní komise volí a odvolává shromáždění stejným způsobem, jako je volen výbor s tím rozdílem, že člen kontrolní komise může být zvolen i mimo členy společenství vlastníků. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. Členství v komisi není slučitelné s členstvím ve výboru.
5. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a jeho stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání a 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 pro jejich odstranění,
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek XV. 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 jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.
5. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví).
6. Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

Článek XVI.

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.
2. Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva:
 - a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků a být o jejich vyřizování informován,
 - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - f) 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,
 - g) 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,

- h) 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,
 - i) být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
 - j) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - k) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,
 - l) na požádání obdržet zápis ze shromáždění,
 - m) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.
3. Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:
- a) dodržovat tyto stanovy 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 bytu; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen,
 - c) udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
 - d) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkově jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to se netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a vyjma podlahových krytin včetně dlažby také chránit společný majetek, např. při příchodu a odchodu z domu zamykat vstupní dveře, nemanipulovat žádným způsobem se zámkem společných prostor apod.,
 - e) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - f) přispívat na správu domu a pozemku; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit sankci podle těchto stanov,
 - g) v případě prodlení s platbami dle bodů e) a f)) tohoto odstavce je vlastník povinen spolu s dlužnou částkou uhradit smluvní pokutu ve výši zákonného úroku z prodlení z dlužné částky za každý den prodlení,
 - h) umožnit po předchozím vyzvání pověřeným členem statutárního orgánu společenství přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně tři dny předem dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu,
 - i) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytu,
 - 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) pokud upravuje vlastník jednotky stavebně svůj byt, je povinen umožnit do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu,

- l) 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,
 - m) 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,
 - n) v případě dlouhodobější nepřítomnosti (delší než měsíce) sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu,
 - o) počínat si tak, aby při užívání, změnách při pronájmu jednotky nebo její části a při jiném nakládání s jednotkou nerušil a neohrožoval ostatní vlastníky jednotek při výkonu jejich vlastnických práv a spoluvlastnických práv,
 - p) neodkládat ve společných prostorách, konkrétně na chodbách, schodištích nebo případně garážích různé věci,
 - q) v případě stavebních úprav nebo oprav v jednotce a s tím spojeného případného znečištění společných prostor je vlastník jednotky povinen na vlastní náklady zajistit úklid znečištěných prostor,
 - r) dodržovat pravidla pro správu a užívání domu, které jsou uvedeny v čl. Článek XVII těchto stanov nebo jsou ad hoc stanoveny společenstvím, v případě porušování těchto pravidel je pak vlastník jednotky povinen uhradit pokutu dle těchto stanov.
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 zákonech a v těchto stanovách.

Článek XVII.

Pravidla pro správu a užívání domu – Domovní řád

1. Domovní řád je vnitřní předpis pro obyvatele objektu, který určuje jejich jednotlivá práva a povinnosti. Tento předpis platí i pro třetí osoby, které v objektu nebydlí nebo nejsou vlastníky jednotky (tj. v případě nájemní smlouvy s vlastníkem apod.), ale pouze se v objektu pohybují např. za účelem návštěvy či vykonávají jinou činnost, kterou byli v objektu pověřeni apod.
2. Domovní řád je samostatnou přílohou č. 1 těchto stanov a k jejich změně je potřeba souhlasu shromáždění.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Článek XVIII.

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Společenství hospodaří s peněžními prostředky poskytovanými členy společenství (vlastníky jednotek) podle zákona a podle těchto stanov a dále s peněžními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a

společných částí domu a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

2. Statutární orgán sestaví na každý kalendářní rok rozpočet hospodaření společenství, ve kterém zohlední hospodaření roku předešlého, očekávané změny cen služeb a nákladů spojených se správou domu a pozemku a zamýšlené investiční akce.
3. Nabude-li společenství věci, práva nebo majetkové hodnoty k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, 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.
4. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství (vlastníkům jednotek) k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů a za uplatňování práv společenství, včetně práva plynoucího ze zástavního práva k jednotkám povinných členů společenství, vzniklého podle zákona, a včetně práva na uplatnění návrhu na prodej jednotky v případech, uvedených v zákoně.
5. Členové společenství (vlastníci jednotek) jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
6. Členové společenství (vlastníci jednotek) ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Článek XIX.

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

1. Členové společenství (vlastníci jednotek) platí zálohy na:
 - a) náklady spojené se správou, opravou a údržbami domu a jeho společných částí – příspěvek na správu (zejm. údržba a opravy domu a pozemku a jeho zařízení, odměna správci, účetnictví atp.),
 - b) úhrady za služby spojené s užíváním jednotky (zejm. vodné a stočné, plyn, osvětlení společných částí domu, odvoz odpadu atp.), popřípadě další platby, a to podle zvláštního právního předpisu, v částkách a v termínech stanovených k tomu statutárním orgánem a na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.
2. Pokud budou někteří členové společenství vykonávat vlastními silami služby prospěšné pro všechny členy společenství, zejména v podobě zimního úklidu a zahradnických prací na souvisejícím pozemku, může shromáždění rozhodnout, že těmto členům bude přiměřeně snížena úhrada na služby spojené s údržbou těchto pozemků.
3. Vyúčtování záloh na správu domu a pozemků a záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný v termínu stanoveném výborem, v případě, že výbor splatnost neurčí, má se za to, že vyúčtování je splatné do 4 měsíců od vystavení vyúčtování. Správnost vyúčtování může vlastník namítat jen do 30 dnů od jeho doručení, pak toto právo zanikne.
4. Členové společenství vedle plateb záloh na služby jsou povinni hradit dlouhodobé zálohy na opravy (do tzv. „Fondu oprav“), který jsou povinni členové společenství hradit spolu s měsíční platbou příspěvku na správu domu pozemků a zálohy na úhrady za služby spojené s bydlením. O výši příspěvku do fondu oprav rozhoduje shromáždění. Příspěvek do fondu oprav může být spojen se záměrem konkrétní opravy, rekonstrukce, modernizace či jiné

stavební úpravy nebo změny domu, popř. pozemku. Fond oprav se vede na samostatném analytickém účtu a nevyúčtovává se, ale převádí se do následujícího roku. O případném jiném využití prostředků tvořících fond oprav, než proti původně plánovanému účelu může rozhodnout jen shromáždění.

5. Shromáždění může přijmout usnesení o povinnosti členů uhradit mimořádný doplatek na úhradu nákladů spojených s odstraněním havarijního stavu, pokud by nebylo možné tyto náklady zcela uhradit z fondu oprav.
6. Konkrétní výše příspěvku na správu a záloh na služby (společně jen záloha) pro jednotlivé jednotky jsou stanoveny statutárním orgánem nebo správcem (je-li k tomu pověřen), po schválení společenstvím vlastníků, v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období (kalendářním roce).
7. Zálohy jsou stanoveny ve výši jedné dvanáctiny očekávaných nákladů spojených s užíváním konkrétní jednotky a jsou splatné vždy nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce. Zálohy musí být placeny bezhotovostním převodem na účet společenství pod variabilním symbolem, kterým je číslo konkrétní jednotky v domě.
8. Statutární orgán je povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků v rámci zprávy o hospodaření.

Článek XX.

Fondy společenství

1. Shromáždění může kromě fondu oprav rozhodnout o vytvoření dalších zvláštních fondů společenství. Toto rozhodnutí musí specifikovat způsob financování fondu a nakládání s prostředky do něj vložených.
2. Pokud s činností společenství nebo např. pronájmem majetku společenství nebo společného majetku vlastníků (společné části domu) je spojen příjem, převede společenství takové prostředky do fondu oprav. Tento příjem do fondu oprav se použije na úhradu nákladů na správu domu, a to ve prospěch jednotlivých členů společenství poměrně podle velikosti jimi hrazeného příspěvku na správu domu a pozemku a v tomto poměru je považován za jejich úhradu dlouhodobé zálohy na opravy

ČÁST ŠESTÁ

ZRUŠENÍ A ZÁNİK SPOLEČENSTVÍ

Článek XXI.

Způsoby zániku společenství

1. Společenství zaniká v zákonem stanovených případech, zejména pokud
 - a) vlastníci všech jednotek v domě uzavřou dohodu podle zákona o tom, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy,
 - b) počet jednotek v domě se sníží na méně než pět,
 - c) počet různých vlastníků jednotek (členů společenství) se sníží na méně než tři.
2. Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
3. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.

4. Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

ČÁST SEDMÁ SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

Článek XXII. Doručování

1. Orgány společenství komunikují se svými členy v písemně či elektronickou formou.
2. V případě písemné formy, orgány společenství zasílají písemnosti na adresu člena společenství, která je uvedena u jednotky vlastněné členem v evidenci katastru nemovitostí, pokud tento člen písemně nesdělil společenství vlastníkovi adresu jinou. V takovém případě bude písemnost zasílána na tuto sdělenou adresu. Povinnost doručit písemnost je splněna, jakmile člen společenství písemnost převezme. Jestliže si člen společenství uloženou písemnost nevyzvedne do 10 dnů, považuje se za doručenou posledním dnem této lhůty.
3. V případě elektronické formy probíhá zaslání z oficiálního e-mailu orgánu společenství na e-mailovou adresu nahlášenou vlastníkem jednotky společenství, v tomto případě se datum odeslání považuje za datum doručení.
4. Za nahlášenou e-mailovou adresu vlastníkem jednotky se pro účely doručování a pro účely rozhodování shromáždění „*per rollam*“ dle čl. Článek XI těchto stanov považuje také adresa, která byla vlastníkem jednotky písemně oznámena orgánům společenství nebo správci.
5. Doručení písemností doporučeným dopisem do vlastních rukou je nutné pouze ve zvláštních případech dle rozhodnutí orgánu společenství.

Článek XXIII. Podněty a stížnosti

1. Orgány společenství posuzují a vyřizují písemné podněty a stížnosti členů podle jejich obsahu bez ohledu na způsob jejich označení. Podněty a stížnosti vyřizují orgány společenství na jejich nejbližším jednání. Došlé podněty a stížnosti členů a způsob jejich vyřízení orgán eviduje ve zvláštním seznamu.
2. Při jednání o záležitostech postupuje statutární orgán především v součinnosti s těmi členy, jichž se jednání dotýká tak, aby byl skutečný stav věci náležitě zjištěn. O vyřízení podnětu a stížnosti informuje orgán společenství člena písemně či elektronické formě ve lhůtě do 30 dnů od jejich projednání.

ČÁST OSMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek XXIV. Změna stanov

1. O změně stanov rozhoduje shromáždění. Statutární orgán je povinen do 30 dnů od schválení změny stanov založit aktuální znění stanov do sbírky listin rejstříku společenství vlastníků jednotek.
2. Pro zajištění běžného fungování společenství a každodenního provozu domu může společenství na svém shromáždění přijímat, měnit a rušit vnitřní pravidla podřízená těmito stanovám, kterými jsou zejména domovní řád a směrnice.
3. Oblasti neřešené těmito stanovami se řídí obecně platnými právními předpisy.
4. Tyto stanovy mají aplikační přednost před ustanovením prohlášení vlastníka domu spravovaného společenství.

Článek XXV. Závěrečná ustanovení

1. Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, a souvisejících předpisů.
2. Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.
3. Tyto stanovy byly schváleny na shromáždění vlastníků konaného dne 27.5.2024 v Praze a téhož dne nabyly účinnosti.