

Stanovy společenství vlastníků Nová kolonie 2604/8

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků Nová kolonie 2604/8 (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen "**zákon o vlastnictví bytů**").

(2) Společenství vzniklo za účelem správy bytového domu č.p. 2604, který se nachází na pozemku parc. č. 2121/2 o výměře 611 m² – zastavěná plocha a nádvoří (dále jen "**dům**") a pozemku parc. č. 2121/1 o výměře 1.829 m² – ostatní plocha/jiná plocha (dále jen "**pozemek**"), vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Stodůlky, obec Praha, na LV č. 12756. Společné části domu a pozemek se dále také nazývají "**společné části**". Vlastnické právo k jednotkám v domě nabyli všichni vlastníci podle zákona o vlastnictví bytů.

(3) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě.

(4) Společenství je jako právnická osoba způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen "**občanský zákoník**"), a v těchto stanovách.

Čl. II

Název a sídlo společenství

(1) Názevem společenství je: Společenství vlastníků Nová kolonie 2604/8.

(2) Sídlo společenství je: Nová kolonie 2604/8, 155 00 Praha 5 – Stodůlky.

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a další činnosti

(1) Správou domu se rozumí zajišťování:

- a) provozu domu a pozemků,
- b) údržby, oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí domu,
- c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- e) prohlídek a čištění komínů,
- f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
- g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu a pozemku.

(2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o

- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
- b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
- c) pojištění domu,
- d) nájmu společných částí domu,
- e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměníkové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

(3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností druhé smluvní strany.

(4) Při plnění úkolů podle právních předpisů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- a) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "**příspěvky na správu domu a pozemku**"),
- b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
- d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
- f) vedení seznamu členů společenství,
- g) další činnosti vyplývající z příslušných právních předpisů.

(5) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "**služby**"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména

- a) stanovení a vybírání záloh na úhrady za služby zajišťované společenstvím,

- b) stanovení způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství, jakož i jejich vypořádání,
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

(6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

(7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku a příslušných právních předpisů společenství dále zajišťuje zejména

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství, jakož i právními předpisy či těmito stanovami,
- b) řádné hospodaření s 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

Společenství dále zajišťuje změny účelu užívání stavby, změny stavby a 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, o nichž bylo řádně rozhodnuto.

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 obsahuje zejména

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy jménem společenství 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, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce a změny smlouvy se správcem v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti schvaluje shromáždění.

(4) Změny obsahu smlouvy se správcem, nejde-li o změny uvedené v odst. 3 tohoto článku stanov, schvaluje předseda společenství.

(5) Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z příslušných právních předpisů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) předseda
- c) kontrolní komise

(2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volenými orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství může být právnická nebo fyzická osoba. Fyzická osoba musí být ke dni volby starší 18 let a plně svéprávná. Právnická osoba zmocní svého zástupce.

(3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

(4) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce či odvoláním z funkce.

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

(6) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

(7) Kontrolní komise společenství hlasuje veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

Čl. VII

Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- (2) Shromáždění volí a odvolává předsedu a kontrolní komisi.
- (3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o
 - a) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen "**prohlášení vlastníka**"),
 - b) schválení nebo změně stanov,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
 - d) změně účelu užívání stavby (domu nebo bytu), změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu, zejména: stavebních úpravách spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, změnách vnějšího vzhledu budovy a umístování předmětů na plášť budovy, především změnách barevného provedení, zasklívání balkonů, lodžii, teras, umístování antén, satelitů apod.
 - e) schválení účetní závěrky předložené předsedou, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávána správcem, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - f) schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, popřípadě výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v těchto stanovách,
 - g) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - h) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle příslušných právních předpisů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti předsedy,
 - i) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
 - j) udělování předchozího souhlasu k:
 1. nabývání, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství, majetkovým dispozicím 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 pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,
 2. uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - k) stanovení výše odměny volených orgánů,
 - l) vypořádání výsledku hospodaření společenství,
 - m) pravidlech pro užívání společných částí,
 - n) schvalování rozpočtu společenství a jeho změn,
 - o) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví občanský zákoník či jiný právní předpis, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je předseda. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

(5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

(6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství uvedení v odst. 5 tohoto článku stanov.

(7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou a současným vyvěšením pozvánky v domě na domovní vývěsce společenství. Odeslání pozvánky lze provést na e-mailovou nebo poštovní adresu člena společenství evidovanou předsedou nebo správcem, osobním předáním, nebo vhozením do poštovní schránky člena v domě.

(8) Písemná pozvánka musí být odeslána (osobně předána) a současně vyvěšena na domovní vývěsce nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k jednotlivým bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

(9) Jednání shromáždění řídí předseda, v případě svolání shromáždění svolavatelem, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

(10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.

(11) Na shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, má každý z nich počet hlasů odpovídající velikosti podílu jím vlastněné jednotky na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

(12) Spoluvlastníci jednotky (včetně manželů majících jednotku ve spoluvlastnictví), se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.

(13) Společný zástupce spoluvlastníků jednotky má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce spoluvlastníků jednotky nepřítomen. Jednotliví spoluvlastníci jednotky nemohou samostatně hlasovat, i když jsou přítomní.

(14) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen společenství nebo i společenství, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. 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.

(15) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby, jimiž se mění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.

(16) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.

(17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis. Vyhotovení zápisu zajišťuje předseda, popř. jiný svolavatel, ve lhůtě 30 dnů ode dne konání shromáždění. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo jednání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné:

- a) pořad jednání
- b) kdo jednání svolal,
- c) jak a kdy se konalo (údaje o průběhu jednání),
- d) kdo jej zahájil a kdo mu předsedal,
- e) jaké případné další orgány shromáždění zvolilo,
- f) jaké případné členy orgánů shromáždění zvolilo
- g) údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení (uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení),
- h) jaká rozhodnutí byla přijata (plné znění přijatých rozhodnutí),
- i) kdy a kým byl zápis vyhotoven a ověřen.

Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(18) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Záписы včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy. V případě, že předsedající a zapisovatel je jedna a tatáž osoba, podepisují zápis dva ověřovatelé.

(19) Člen společenství může zmocnit jiného člena společenství nebo kteroukoliv jinou osobu, aby jej zastupoval při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu. V případě zastoupení se zástupce člena společenství na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost, jde-li o právnickou osobu, aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, a plnou mocí udělenou členem společenství, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.

Čl. VIII

Předseda

(1) Předseda je statutárním orgánem společenství vlastníků, za svoji činnost odpovídá shromáždění.

(2) Předseda jedná za společenství navenek.

(3) Předseda je volen a odvoláván shromážděním.

(4) Funkce předsedy dále končí odstoupením z funkce. Předseda musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění prohlášením o odstoupení. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem konání nejbližší schůze shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

(5) Předseda organizuje a řídí běžnou činnost společenství vlastníků a náleží mu veškerá působnost, kterou stanovy nebo zákon nesvěří jinému orgánu (shromáždění nebo kontrolní komisi). Rozhoduje ve všech věcech spojených se správou domu a pozemku a předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které patří do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění vyhradilo.

(6) Předseda je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství vlastníků. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o

- a) nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 5.000,- Kč,
- b) zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 20.000,- Kč.

(7) Předseda je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství vlastníků. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 20.000,- Kč, maximálně však 100.000,- Kč v kalendářním roce; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

(8) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané částce do 20.000,- Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení, za předpokladu, že s ním bude sjednána cena obvyklá v místě a čase; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

(9) Předseda společenství vlastníků plní úkoly stanovené legislativními předpisy a těmito stanovami, zejména:

- a) na základě rozhodnutí shromáždění uzavírá smlouvy ve věci předmětu činnosti společenství vlastníků, zejména pojištění domu a dodávky služeb spojených s užíváním jednotek a nájmu společných částí domu,
- b) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá k projednání schválení účetní závěrky a odpovídá za předložení příznání k daním, pokud to vyplývá z právních předpisů,
- c) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků a jiným povinnostem plynoucím z platných právních předpisů,
- d) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
- e) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- f) předkládá k projednání a schválení návrh rozpočtu společenství, popřípadě jeho změn, účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat, jakož i další podklady, k nimž se vztahuje výlučná rozhodovací působnost shromáždění,
- g) zajistí vyhotovení zápisu ze shromáždění do 30 dnů po jeho ukončení,

- h) oznamuje vlastníkům jednotek výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a záloh na služby spojené s bydlením
- i) oznamuje v případě rozhodování vlastníků jednotek mimo shromáždění (per rollam) bez zbytečného odkladu, nejpozději **do 15 dnů**, vlastníkům jednotek výsledek hlasování a plné znění usnesení, která byla přijata,
- j) vede seznam členů společenství vlastníků,
- k) zajišťuje vyúčtování záloh na úhrady za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- l) zajišťuje vyúčtování příspěvků na správu domu a pozemku a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- m) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetí stranou,
- n) na základě rozhodnutí shromáždění uzavírá nebo mění smlouvy s osobou, která má zajišťovat činnosti správy domu a pozemku,
- o) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- p) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
- q) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky, určené rozhodnutím shromáždění,
- r) při správě domu a pozemku se řídí přiměřeně ustanovením nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím,
- s) zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství, přičemž zajistí prokazatelné seznámení každého vlastníka jednotky s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek, s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek,
- t) informuje členy společenství o neuhrazených pohledávkách společenství za jednotlivými členy společenství.
- u) jménem společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
- v) na vyžádání, minimálně však 1x čtvrtletně, informuje kontrolní komisi o své činnosti a o vývoji veškerých kauz, které aktuálně řeší, jakož i o všech nastalých nestandardních událostech

(10) Odpovědnost předsedy za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

Čl. IX

Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství vlastníků, která je oprávněna kontrolovat jeho činnost a projednávat stížnosti a podání členů na činnost společenství vlastníků nebo jeho orgánů.

- (2) Kontrolní komise má 3 členy a volí ji a odvolává shromáždění vlastníků.
- (3) Člen kontrolní komise může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit ostatním členům kontrolní komise prohlášením o odstoupení. Funkce zaniká uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení o odstoupení nebo kooptací či novou volbou člena kontrolní komise.
- (4) Členství v kontrolní komisi není slučitelné s funkcí ve statutárním orgánu.
- (5) Kontrolní komise je oprávněna nahlížet do účetních a jiných dokladů společnosti vlastníků a vyžadovat od statutárního orgánu potřebné informace pro svoji kontrolní činnost.
- (6) Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění vlastníků a je nezávislá na ostatních orgánech společnosti vlastníků.
- (7) Svoji činnost vykonává v souladu se stanovami a právními předpisy, zjistí-li nedostatky, upozorní na ně statutární orgán.
- (8) Kontrolní komise ve své působnosti zejména:
- a) kontroluje, zda společnost vlastníků a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se stanovami a jinými právními předpisy,
 - b) podává zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti shromáždění,
 - c) navrhuje odstranění zjištěných nedostatků a navrhuje opatření včetně termínů k jejich odstranění,
 - d) vyjadřuje se k účetní závěrce společnosti vlastníků a ke zprávě předsedy předkládané na shromáždění.

Čl. X

Zvláštní způsob rozhodování ve společnosti

- (1) Členové společnosti mohou přijímat rozhodnutí i mimo schůzi shromáždění. Potřebný souhlas může být jednotlivými členy shromáždění vyjádřen písemně na jedné listině či více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, návrh usnesení, datum a podpisy členů společnosti.
- (2) Při hlasování předseda členům společnosti osobně předá nebo zašle ve formě dopisu zaslaného poštou či e-mailem písemný návrh usnesení a podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj o tom, kde jsou uveřejněny, s oznámením lhůty minimálně 15 kalendářních dnů, ve které mají učinit písemné vyjádření. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena společnosti s uvedením dne, měsíce a roku, kde bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Toto vyjádření předá člen společnosti ve lhůtě pro vyjádření předsedovi (či jiné osobě, která hlasování vyvolala). Nevyjádří-li se člen ve lhůtě, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina se v tomto případě počítá z celkového počtu hlasů příslušejících všem členům společnosti.
- (3) Předseda pak oznámí výsledek písemného hlasování vyvěšením na nástěnce, internetových stránkách společnosti a e-mailem.

(4) Rozhodnutí členů přijaté hlasováním podle odst. 1 má stejnou závaznost a platnost jako usnesení přijaté shromážděním.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

Vznik členství

(1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká

- a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
- b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.

(2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

(3) Společní členové, tj. spoluvlastníci jednotky a manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. Zmocnění udělené společnému zástupci doručí spoluvlastníci či manželé statutárnímu orgánu bez zbytečného odkladu. Společní členové mají právo být přítomni na shromáždění; práva člena společenství však vykonává pouze společný zástupce.

(4) Společenství vede seznam členů společenství. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno: jméno a příjmení / název právnické osoby, datum narození / identifikační číslo právnické osoby, adresa místa trvalého pobytu / sídla právnické osoby, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k domu a pozemku, doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, není-li shodná s adresou místa trvalého pobytu / sídla, emailová adresa, společný zástupce, váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.

Čl. XII

Práva a povinnosti člena společenství a způsob jejich uplatňování

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a jiných právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem a těmito stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,

- c) volit a být volen do orgánů společenství,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

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

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s občanským zákoníkem a těmito stanovami,
- b) hradit ve stanoveném termínu stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- c) hradit ve stanoveném termínu stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení a těmito stanovami,
- e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví právní předpis nebo tyto stanovy, provádět úpravy jen se souhlasem vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené s vlastníky jednotek v domě,
- f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. společných částí, ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně předseda alespoň 3 dny předem,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu předsedovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu,
- j) oznamovat společenství 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 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- k) předat předsedovi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
- l) oznámit společenství bez zbytečného odkladu jméno, příjmení a adresu osoby, již přenechal jednotku do užívání.

(3) Pohledávky po splatnosti za jednotlivými členy společenství budou penalizovány v souladu s aktuálně platnou legislativou a vymáhány právní cestou. Vlastníkovi jednotky, který bude v prodlení s úhradou jakýchkoliv plateb vůči společenství delším než jeden měsíc,

bude ze strany společenství či správce zaslána písemná upomínka. Nezaplatí-li vlastník jednotky dlužné platby ani do jednoho měsíce po doručení této upomínky, je společenství oprávněno domáhat se zaplacení dlužné částky prostřednictvím soudu.

(4) Všechny náklady spojené s výpočtem a vymáháním pohledávek za členy společenství, jakož i všechny náklady spojené s výpočtem a vymáháním úroku z prodlení jdou k tíži dlužníka. Vlastník jednotky je povinen uhradit společenství náklady na zaslání písemné upomínky v paušální výši 100,- Kč bez DPH za první upomínku a 200,-Kč bez DPH za druhou upomínku, jakož i veškeré další náklady spojené s vymáháním dlužné částky, zejména náklady na právní zastoupení, soudní řízení atp.

Čl. XIII

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 právní předpis.

(2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky (či zánik společného jmění manželů) na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit předsedovi společenství.

ČÁST PÁTÁ

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

Čl. XIV

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) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle právních předpisů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.

(3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v příslušných právních předpisech a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Předseda může v těchto záležitostech právně jednat pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Předseda odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.

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

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

(7) Dlouhodobá záloha vytvořená z příspěvků na správu domu a pozemku (tzv. fond oprav) smí být použita na úhradu předem plánovaných oprav a rekonstrukcí většího rozsahu (např. opravy výtahů, fasády, střechy, izolací apod.). Dlouhodobá záloha smí být krátkodobě použita k úhradě závazků společenství při nedostatku jiných finančních prostředků.

Čl. XV

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

(1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství.

(2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí předseda 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 do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování.

(3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá předseda ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

Čl. XVI

Způsob rozúčtování nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

O způsobu rozúčtování nákladů spojených se správou domu a pozemku a výši úhrady za služby rozhodne shromáždění.

Článek XVII.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

(1) Příjmem společenství jsou zejména:

- a) příspěvky na správu domu a pozemku,
- b) úroky z prodlení přijaté od členů společenství z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
- c) úroky z prodlení přijaté od členů společenství z důvodu prodlení s platbami za úhrady za služby, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty či jiné sankce za nesplnění povinností vlastníka jednotky,
- d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,
- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
- g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.

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

- a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
- b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za služby včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a
- c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

(3) Výdaji společenství jsou zejména náklady na správu domu a pozemku.

(4) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí plánované v budoucích letech.

(5) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.

ČÁST ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Článek XVIII

Pravidla pro správu domu a pozemku

(1) Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena v těchto stanovách a vyplývají také z dalších ustanovení těchto stanov upravujících práva a povinnosti členů a působnost orgánů společenství.

Článek XIX

Pravidla pro užívání společných částí

(1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory, zejména vchod, schodiště, chodby, výtah, sklepy a další prostory určené pro společné užívání.

(2) Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upravuje podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád bude vyvěšen na nástěnce v přízemí domu a na webových stránkách společenství. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství i ostatní osoby vstupující do domu.

ČÁST SEDMÁ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XX

Zánik společenství

Společenství zaniká podle ustanovení občanského zákoníku.

Čl. XXI

Platnost a účinnost stanov

Tyto stanovy byly schváleny shromážděním konaným dne 12.10.2016.