

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ KOZMÍKOVA 1102-1103

Článek I. Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu č.p. 1102 a 1103 a pozemků parc. č. 1221/2 a 1221/3, vše k.ú. Hostivař, obec Praha, podle zákona a těchto stanov. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- (2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- (3) Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.
- (4) Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek, anebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti bydlení; v rámci tohoto členství se může společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu.

Článek II. Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství: *Společenství vlastníků Kozmíkova 1102-1103*
- (2) Sídlo společenství: *Kozmíkova 1103/7, Praha 10 – Hostivař, PSČ 102 00*

Článek III. Členství ve společenství

- (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 společenství oprávněni a povinni společně a nerozdílně (mají postavení jednoho člena společenství).
- (4) Společní členové společenství zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění a rozhodování mimo zasedání shromáždění.

Článek IV. Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace

- (1) Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu členů společenství (dále jen „seznam členů“), v němž se uvádí alespoň jméno člena společenství, označení jednotky, jíž je vlastníkem, jeho adresa, datum narození a počet hlasů při hlasování na shromáždění.

- (2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů rovněž jméno, adresa a datum narození společnými členy společenství zmocněného společného zástupce (dále jen „společný zástupce“).
- (3) Přenechal-li člen společenství jednotku k užívání jiné osobě na dobu nikoliv přechodnou, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby.
- (4) Statutární orgán společenství je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů na základě písemného oznámení změny údajů členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou zpravidla na základě nově udělené písemné plné moci, jíž se ruší předchozí plná moc.
- (5) Každý, kdo nabytí jednotku do vlastnictví, je povinen to oznámit statutárnímu orgánu společenství spolu se svou adresou a údajem o počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o nabytí vlastnictví jednotky.
- (6) Člen společenství je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství vždy bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost.
- (7) Požádá-li o to člen společenství, sdělí mu statutární orgán společenství jméno a adresu kteréhokoliv člena společenství nebo osoby, které člen společenství přenechal jednotku v domě do užívání na dobu nikoliv přechodnou. Člen společenství, kterému byly informace na žádost společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní legitimní potřebu a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím členům společenství nebo společenství vznikla, a odpovídá za porušení práva na ochranu osobních údajů. Člen společenství podává žádost o sdělení jména a adresy statutárnímu orgánu společenství písemně.

Článek V.

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

- (1) Vlastník jednotky má kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství.
- (2) Člen společenství má zejména tato práva:
- a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,
 - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svou jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému členovi společenství 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 nahlížet v prostorách k tomu určených do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů a pořizovat si z nich pro vlastní potřebu, na vlastní náklady a po dohodě s osobou, která je tomu za

společenství přítomna, výpisy, opisy a kopie; není však oprávněn odnášet si jakékoliv originály písemností mimo určené prostory,

- g) byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, navrhnout soudu, 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 člen společnosti o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
- h) je-li pro to důležitý důvod, navrhnout soudu, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
- i) obdržet vyúčtování záloh na služby a vrácení případných přeplatků,
- j) na základě předchozí výzvy nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,
- k) na žádost obdržet kopii zápisu ze shromáždění,
- l) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.

(3) Člen společnosti má zejména tyto povinnosti:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společnosti 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 s respektem k obvyklým pravidlům soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen,
- c) udržovat na svůj náklad jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- d) udržovat na svůj náklad společné části přenechané 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, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a vyjma podlahových krytin včetně dlažby,
- e) hradit stanovené zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- f) přispívat na správu domu a pozemku,
- g) umožnit po předchozí výzvě společnosti přístup do jednotky nebo výlučně užívané společné části v případech uvedených v zákoně, zejména k provedení revize, údržby, opravy, úprav, přestavby nebo jiné změny společných částí (např. rozvodů vody, plynu); nejde-li o havarijní stav, činí se výzva nejméně tři dny předem, kdy má být umožněn vstup do jednotky nebo výlučně užívané společné části,
- h) umožnit na výzvu, učiněnou ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do jednotky za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby

vody, tepla, příp. jiných energií a odečet hodnot naměřených na těchto zařízeních,

- i) zdržet se všeho, co brání revizi, údržbě, opravě, úpravě, přestavbě nebo jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství,
- j) stavební úpravu jednotky předem oznámit statutárnímu orgánu společenství a předložit mu rovněž stavební dokumentaci, pokud je podle právních předpisů taková dokumentace vyžadována; na výzvu společenství umožnit přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních členů společenství nebo neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části; kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem společenství nebo se souhlasem všech členů společenství,
- k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním nebo s jeho vědomím jednotku užívají,
- l) neprodleně upozorňovat statutární orgán společenství na závady vzniklé na společných částech, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozuji a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházet škodám,
- m) v případě dlouhodobé nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu společenství kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do jednotky,
- n) oznámit společenství podnikání nebo zahájení jiné činnosti v jednotce, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoliv přechodnou.

(4) Na návrh společenství může soud nařídit prodej jednotky toho člena společenství, který přes písemnou výstrahu porušuje povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatním členům společenství.

Článek VI.

Orgány společenství - společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění
- b) výbor společenství

(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 společenství své funkce do doby zvolení nových členů voleného orgánu společenství nebo do dne určeného při volbě těchto nových členů jako počátek výkonu jejich funkce, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období.

(3) Členství ve voleném orgánu společenství končí v průběhu funkčního období také zánikem způsobilosti být členem voleného orgánu společenství, odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce podle těchto stanov.

(4) Člen voleného orgánu společenství může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o odstoupení došlým společenství. Funkce odstoupivšího člena voleného orgánu společenství zaniká uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení o odstoupení.

(5) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu společenství spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu společenství, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období. Předpoklady způsobilosti pro zvolení náhradníkem se řídí ustanovením odstavce 7.

(6) Pokud počet členů voleného orgánu společenství neklesl pod polovinu a není-li zvoleného náhradníka, může tento orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění, kdy musí dojít k příslušné volbě.

(7) Členem voleného orgánu společenství nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového 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 insolvenčního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu společenství jedině v případě, že to předem oznámila na shromáždění.

(8) Je-li členem voleného orgánu společenství právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené v odstavci 7 a vykonává zastupování v orgánu osobně.

(9) Člen voleného orgánu společenství – fyzická osoba vykonává funkci osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ (pro jednotlivou schůzi) jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(10) Člen voleného orgánu společenství, který přijal funkci, se zavazuje, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu společenství se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky své činnosti tím, že svými znalostmi nebo schopnostmi na výkon funkce nestačí.

(11) Členové voleného orgánu společenství mají nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny a její 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 jednání voleného orgánu společenství, 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, kdo jednání svolal, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování a nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů.

Článek VII. Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství. Společní členové společenství se účastní jednání a rozhodování shromáždění prostřednictvím svého společného zástupce.

(2) Každý člen společenství má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Společní členové společenství mají postavení jednoho člena společenství s počtem hlasů odpovídajícím velikosti podílu na společných částech, přičemž tento počet hlasů je nedělitelný. Nezmocní-li společní členové společenství

společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen. Je-li samo společenství vlastníkem jednotky, k jeho hlasům se nepřihlíží.

(3) Shromáždění je způsobilé se unášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.

(4) Statutární orgán společenství je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je povinen statutární orgán společenství svolat zasedání shromáždění z podnětu členů společenství, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění.

(5) Pokud není podnětu členů společenství podanému podle odstavce 4 ve lhůtě vyhověno, svolají tito shromáždění na náklad společenství sami. Za tím účelem je povinen statutární orgán společenství bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění.

(6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou zaslanou (popř. vhozenou do poštovní schránky) všem členům společenství (v případě společných členů společenství jejich společnému zástupci) 15 dnů přede dnem konání jeho zasedání a zároveň vyvěšenou na domovní vývěsce společenství, přístupné všem členům společenství. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad zasedání. K pozvánce se připojí podklady týkající se pořadu zasedání; v případě, že tyto podklady nejsou připojeny, uvede se v pozvánce, kde a kdy umožní svolavatel členům společenství se s nimi včas seznámit. Písemná pozvánka se zasílá na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají členové společenství, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, zařadí statutární orgán společenství na pořad zasedání jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.

(7) Člen společenství může písemně zmocnit jinou osobu, aby jej na zasedání shromáždění zastupovala.

(8) Do výlučné působnosti shromáždění náleží:

- a) změna stanov,
- b) volba a odvolání členů volených orgánů společenství a rozhodování o výši jejich odměn,
- c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledků hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu a pozemku,
- d) schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
- e) schválení druhu služeb, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotky,
- f) rozhodování o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- g) rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 80.000,- Kč; shromáždění může usnesením stanovit částku odlišnou,
- h) schválení domovního řádu,

- i) 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 změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti,
- (9) Do výlučné působnosti shromáždění dále náleží udělování předchozího souhlasu
- a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku 10.000,- Kč; shromáždění může usnesením stanovit částku odlišnou,
 - c) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - d) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený člen společenství v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - e) k uzavření smlouvy o nájmu společných částí nebo změně této smlouvy v ujednání o ceně, rozsahu nebo způsobu užití společných částí.
- (10) Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených zákonem a těmito stanovami, nebo v záležitostech, které si k rozhodnutí vyhradí.
- (11) Není-li shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán společenství nebo ten, kdo původní zasedání svolal, ve lhůtě do 30 dnů svolat novou pozvánkou náhradní shromáždění. Toto náhradní shromáždění se musí konat do 3 měsíců od původního zasedání a je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. Na náhradním shromáždění se může jednat jen o záležitostech zařazených na pořad původního zasedání.

Článek VIII.

Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění

Nejméně tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění o:

- a) změně stanov,
- b) volbě nebo odvolání členů statutárního orgánu společenství,
- c) změně způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotky,
- d) opravě nebo stavební úpravě společné části podle článku VII. odst. 8 písm. g),
- e) udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru.

Článek IX.

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán společenství navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání shromáždění svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání shromáždění. Statutární orgán společenství může navrhnout, aby členové společenství rozhodli písemnou formou mimo zasedání shromáždění rovněž v případě, že epidemiologická nebo jiná mimořádná situace znemožňuje nebo podstatně znesnadňuje konání zasedání shromáždění.

(2) Návrh na rozhodnutí členů společenství mimo zasedání shromáždění musí obsahovat

- a) návrh rozhodnutí (úplné znění),
- b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného rozhodnutí nebo údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny nebo k dispozici k nahlédnutí každému členovi společenství,
- c) stanovení lhůty, ve které se má člen společenství písemně vyjádřit k navrhovanému rozhodnutí (souhlas, nesouhlas). Není-li v konkrétním případě stanovena lhůta delší, činí patnáct dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění doručen. Členům společenství, jejichž adresa uvedená v seznamu členů je identická s adresou domu, pro který společenství vzniklo, lze návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění doručit vyvěšením na domovní vývěsce společenství, přístupné všem členům společenství.

(3) Pro přijetí rozhodnutí mimo zasedání shromáždění se vyžaduje nadpoloviční většina hlasů všech členů společenství.

(4) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Za platné pro hlasování se považuje rovněž datované podepsané písemné vyjádření člena společenství v dokumentu v elektronické podobě obsahujícím plné znění návrhu rozhodnutí, je-li společenství zaslán z datové schránky člena společenství nebo z e-mailové adresy člena společenství evidované pro komunikaci se společenstvím. K vyjádření doručenému statutárním orgánem společenství po stanovené lhůtě se nepřihlíží.

(5) Statutární orgán společenství oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého rozhodnutí nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření.

Článek X.

Výbor

(1) Výbor je voleným kolektivním statutárním a výkonným orgánem společenství, za svoji činnost odpovídá shromáždění.

(2) Výbor má 3 členy.

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

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru. V době jeho nepřítomnosti ho zastupuje místopředseda.

(5) Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

(6) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování.

(7) Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Každý člen výboru má jeden hlas. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny 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, důvody tohoto nesouhlasu, anebo jeho odchylný názor s odůvodněním.

(8) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí.

(9) Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (per rollam) je možné pouze v případě, že s tím souhlasí všichni členové výboru. V tomto souhlasu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo zasedání výboru.

(10) Výbor společenství zejména:

- a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje zasedání shromáždění,
- b) odpovídá za vedení účetnictví a předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku,
- c) odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat,
- d) předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství a správě domu a pozemku, a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství,
- e) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění do 30 dnů po jeho konání,
- f) oznamuje členům společenství na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a záloh na služby,
- g) uzavírá smlouvy s třetími osobami v rámci činnosti společenství,
- h) vede seznam členů,
- 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 vyplývající z právních předpisů,
- l) zajišťuje provoz společných technických zařízení spojených s užíváním společných částí a jednotek,
- m) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění,
- n) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění; v případě havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy; o opravách a stavebních úpravách provedených bez schválení shromáždění informuje na nejbližším zasedání shromáždění,
- o) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství.

(11) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí zákonem.

Článek XI.

Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí

A – Pravidla pro správu domu a pozemku

(1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží členovi společenství a co je v zájmu všech členů společenství nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek, zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužícího všem členům společenství. Má se za to, že správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému z členů společenství.

(2) Správou domu a pozemku podle odstavce 1 se rozumí zejména:

- a) zajišťování provozu domu a pozemku,
- b) řádná a včasná údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí a technické zhodnocení společných částí, včetně odstraňování havarijních stavů,
- c) zajištění revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů tepla, studené a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, odsávání a větrání, společného komunikačního zařízení, výtahů, hromosvodů a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- d) pojištění domu,
- e) vybírání předem určených příspěvků na správu domu a pozemku a zajišťování evidence plateb členů společenství na tyto náklady,
- f) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů,
- g) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,
- h) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- i) vedení seznamu členů.

(3) Vzájemný vztah mezi členy společenství a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zákonem a těmito stanovami.

(4) Při uplatňování oprávnění společenství a povinnosti člena společenství umožnit vstup do jednotky z některého z důvodů stanovených zákonem nebo těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo člena společenství při užívání jednotky, a člen společenství postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který byl vyzván ke zpřístupnění jednotky.

(5) Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činností podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.

B – Pravidla pro užívání společných částí

(1) Člen společenství je:

- a) oprávněn užívat společné části spolu s ostatními členy společenství tak, aby nebyla dotčena práva ostatních členů společenství v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti člena společenství podle zákona a těchto stanov,
- b) oprávněn užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a principy ochrany zdraví osob a majetku,
- c) povinen dodržovat obecné principy vzájemného soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně případného domovního řádu, a zajistit jejich dodržování rovněž osobami, které s ním nebo s jeho vědomím jednotku užívají.

(2) Člen společenství není oprávněn umisťovat ve společných částech jakékoliv předměty (např. na společných chodbách, na společných balkonech či lodžiích přístupných přímo ze společné chodby nebo ze společného schodiště), nejedná-li se o společné části, které jsou k takovému užití přímo určeny (např. uložení jízdního kola v kolárně). Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a členovi společenství vyúčtovat náklady s tím spojené.

(3) Člen společenství je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v jednotce člena společenství. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění.

(4) Člen společenství a osoby s ním nebo s jeho vědomím jednotku užívající se dále řídí ustanoveními domovního řádu, pokud je společenstvím přijat.

(5) Závady a poškození na společných částech nebo závady a poškození na jednotkách jiných členů společenství, které způsobí člen společenství sám nebo ti, kteří s ním nebo s jeho vědomím jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady.

(6) V případě, že člen společenství při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto členovi společenství.

Článek XII.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a pozemku a úhradu cen služeb a pro způsob určení její výše placené jednotlivými členy společenství

A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

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

(2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost, použití prostředků na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější, a zajištění schopnosti společenství dostát nejen stávajícím, ale i předpokládaným budoucím závazkům.

B. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

(1) Členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, není-li všemi členy společenství sjednáno jinak.

(2) Členové společenství platí příspěvky na správu domu a pozemku formou záloh na účet společenství do 25. dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu.

(3) Nevyčerpaný zůstatek poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku, nerozhodne-li shromáždění jinak.

C. Služby

(1) Druhy služeb, jakož i způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje shromáždění. Nestanoví-li způsob rozúčtování nákladů na služby shromáždění, řídí se zákonem.

(2) Členové společenství platí měsíční zálohy na služby na účet společenství do 25. dne v kalendářním měsíci spolu s příspěvky na správu domu a pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí statutární orgán společenství. Statutární orgán společenství má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Člen společenství má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.

(3) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí člen společenství, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období. Člen společenství je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

(4) Vyúčtování záloh na služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provádí nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování.

(5) Člen společenství může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování záloh na služby předložit neprodleně, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení vyúčtování.

(6) Společenství je povinno na základě písemné žádosti člena společenství nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování nákladů na služby, provedení vyúčtování záloh na služby a umožnit členovi společenství na jeho náklady pořízení kopií podkladů podle těchto stanov.

D. Majetek a hospodaření společenství

(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 služeb a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

(2) Věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v zákoně a těchto stanovách.

(3) Členové společenství ručí za dluhy společenství v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech.

E. Převod vlastnického práva k jednotce

(1) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ani zálohy na služby ke dni účinnosti převodu vypořádat.

(2) Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči společenství na příspěvcích na správu domu a pozemku a na zálohách a nedoplatcích za služby, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit.

(3) Převádí-li člen společenství vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství, jaké dluhy související se správou domu pozemku a poskytováním služeb přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství.

Článek XIII. Závěrečná ustanovení

(1) Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání. Je-li adresa uvedená v seznamu členů totožná s adresou domu, pro který společenství vzniklo, a má-li člen společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození.

(2) Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě musí být členem společenství uplatněna písemně s vlastnoručním podpisem. Případná žádost o zasílání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem společenství uplatněna písemně s vlastnoručním podpisem; člen společenství je pak povinen společenství hradit zvýšené náklady na poštovné. Ustanovení tohoto odstavce nevylučuje možnost společenství vybratý typ písemností členům společenství zasílat doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.

(3) Není-li pro právní jednání zákonem kogentně vyžadována jiná specifická forma, může společenství na základě písemné žádosti nebo souhlasu člena společenství namísto postupu podle odstavce 1 tomuto členovi společenství písemnosti zasílat nebo zpřístupňovat elektronickými prostředky, a to i bez elektronického podpisu (požadavek písemné formy podle těchto stanov se pak neuplatní). Tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání nebo zpřístupnění.

(4) Tyto stanovy byly schváleny všemi vlastníky jednotek dne 17.4.2014 a téhož dne nabyly účinnosti. Do těchto stanov byly zapracovány změny schválené shromážděním dne 2.10.2024, které nabyly účinnosti okamžikem schválení.