

Stanovy Společenství vlastníků pro dům č.p. 548 - 554 v k.ú. Hlubočepy, ul. Výhledová, Praha 5

Čl. I Úvodní ustanovení

1. Společenství vlastníků pro dům č.p. 548 - 554 v k.ú. Hlubočepy, ul. Výhledová, Praha 5 (dále jen „**společenství vlastníků**“) je právnickou osobou, která vznikla na základě ustanovení § 9 odst. 3 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 pozdějších předpisů.
2. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
3. Domem se pro účely těchto stanov rozumí budova č.p. 548, 549, 550, 551, 552, 553 a 554 stojící na pozemcích parc. č. 1562/2, 1562/3, 1562/4, 1562/5, 1562/6, 1562/7, 1562/8, 1562/24, 1562/25 v katastrálním území Hlubočepy v obci Praha, která je zapsána na listu vlastnictví č. 1362 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha.

Čl. II Název a sídlo

1. Název společenství vlastníků je: Společenství vlastníků pro dům č.p. 548 - 554 v k.ú. Hlubočepy, ul. Výhledová, Praha 5.
2. Sídlo společenství vlastníků je na adrese Praha 5, Výhledová 548/3, PSČ 152 00.

Čl. III Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti společenství vlastníků je zajišťování správy domu způsobem stanoveným v zákoně a v těchto stanovách (dále jen „**správa domu**“).
2. Správa domu zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemky, na kterých stojí, jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na uvedených pozemcích sloužících všem vlastníkům domu. Správa domu zahrnuje zejména:
4. zajišťování provozu domu včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části byly provozuschopné a sloužily k řádnému užívání a k řádnému užívání jednotek,
5. zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby,
6. zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
7. zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, výtahu, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů a ostatních zařízení ve společných částech a na společně vlastněných pozemcích,
8. zajišťování prohlídek a čištění komínů,

9. plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů a technických postupů ve spojení se správou domu nebo v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
10. zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
11. vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,
12. zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou vybírány z rozhodnutí vlastníků jednotek,
13. vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
14. vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se ke správě domu,
15. zřízení účtů u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek svěřených společenství vlastníků na úhradu nákladů spojených se správou a provozem domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek,
16. vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek,
17. vedení účetnictví domu podle předpisů upravujících vedení účetnictví s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období.
18. Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Společenství vlastníků mimo jiné:
 - a) k zajištění dodávek služeb pro společenství vlastníků uzavírá smlouvu:
19. o poskytování plnění poskytovaných s užíváním jednotek a společných částí (dále jen „**služby**“) s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek přímo od jednotlivých dodavatelů (např. dodávky elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů),
20. o dodávkách elektrické energie a vody, případně plynu a odvádění odpadních vod pro společné části,
21. o dodávkách vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
22. o odvozu komunálního odpadu, čištění komínů, případně další potřebné služby,
23. za účelem plnění dalších povinností, které vyplynou pro vlastníky jednotek, popř. pro společenství vlastníků ze zvláštních právních předpisů;
24. uzavírá příslušné smlouvy o pojištění domu.
25. Společenství vlastníků zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odst. 3 a uplatňuje nároky z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
26. Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu.
27. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
28. Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti podle odst. 2 spojené se správou domu, popřípadě některé z těchto činností na základě smlouvy se správcem (dále jen „**správce**“), kterým může být fyzická nebo právnická osoba s příslušným živnostenským oprávněním.
29. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce k zajištění dluhu vyplývajícího z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, pokud dotčený vlastník

s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil v písemné formě a pokud k tomu udělilo předchozí souhlas shromáždění.

30. Společenství vlastníků dále zajišťuje zejména:

- a) včasné vymáhání nezaplacených příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí příslušného orgánu společenství vlastníků vlastníků jednotek uloženy,
- b) řádné hospodaření s majetkem společenství vlastníků,
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství vlastníků podle právních předpisů.

Čl. IV

Zajišťování správy domu a pozemku a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. Smlouva se správcem musí zejména obsahovat:

- a) vymezení činností, které správce bude vykonávat,
31. určení způsobu hospodaření s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků na správu domu a dále s prostředky na úhradu služeb, včetně jejich řádné evidence,
32. povinnost správce předkládat jím uzavřené smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavření,
33. povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření a o stavu společných částí, jakož i o jiných významných skutečnostech,
34. povinnost správce před ukončením jeho činnosti předložit shromáždění zprávu o své činnosti a protokolárně předat výboru-statutárnímu orgánu všechny písemné materiály, které má o -správě domu a své činnosti k dispozici,
35. výši sjednané odměny a ustanovení o možnostech výpovědi smlouvy,
36. další náležitosti stanovené shromážděním.
37. Uzavření smlouvy se správcem a její změny vyžadují předchozí souhlas shromáždění.
38. Uzavřením smlouvy se správcem podle odst. 1 a 2 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí ze zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“), a z těchto stanov.

Čl. V

Orgány společenství vlastníků

1. Orgány společenství vlastníků jsou:

- a) shromáždění,
 - b) statutární orgán, kterým je výbor, nebo, pokud není výbor zvolen, předseda,
 - c) kontrolní komise.
39. Orgány společenství vlastníků hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru nebo předsedy. Tajnou volbu může navrhnout předseda nebo výbor, pokud nejde o první volbu jeho členů.

Čl. VI Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. V případě, že je vlastníkem jednotky společenství vlastníků, pak se k jeho hlasu nepřihlíží.
2. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže občanský zákoník či jiný zákon, případně tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
3. Do působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov,
40. ~~změna prohlášení, kterým byly v domě vymezeny jednotky a společné části – v době vzniku společenství vlastníků se jednalo o prohlášení vlastníka budovy dle ust. § 4 tehdy účinného zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále jen „prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám“),~~
41. volba a odvolávání členů ~~výboru, případně kontrolní komise volených orgánů,~~ a rozhodování o výši jejich odměn,
42. schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
43. schválení druhu služeb ~~a výše záloh na jejich úhradu,~~ jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
44. rozhodování
45. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
46. ~~o změně účelu užívání stavby (domu nebo bytu),~~
47. ~~o změně podlahové plochy bytu,~~
48. ~~o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,~~
49. ~~o změně podílu na společných částech,~~
50. ~~o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,~~
51. o opravě, údržbě, zhodnocení nebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku 70.000,— Kč, ~~nejedná-li se ledaže se jedná o havarijní opravu či údržbu;~~
52. udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
53. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem k občanskému zákoníku, nebo k jinému nakládání s nimi;
54. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
55. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
56. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (správce), a rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy se správcem a schválení všech změn takové smlouvy,

57. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
58. ~~Výbor-Statutární orgán~~ svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. ~~Výbor-Statutární orgán~~ svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů. Pokud tak ~~výbor-statutární orgán~~ neučiní, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
59. O svolání shromáždění musí být členové společenství vlastníků písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním zasedání shromáždění. Současně musí být vyvěšena pozvánka shodného textu na veřejném místě v domě. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání shromáždění a musí k ní být připojena informace, kde se mohou členové společenství vlastníků seznámit s podklady týkajícími se programu zasedání shromáždění.
60. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda společenství, případně předseda výboru nebo člen výboru, kterého k tomu výbor pověřil. Podklady pro jednání shromáždění připravuje ~~výbor~~statutární orgán.
61. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech. ~~Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud, a to za podmínky, že je pro to důležitý důvod. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky požádat soud, aby o záležitosti rozhodl.~~
62. **K přijetí usnesení shromáždění o změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, o schválení nebo o změně stanov, o udělení souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru a o udělení souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů všech vlastníků jednotek.**
63. **K přijetí usnesení shromáždění o schválení celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období, o schválení účetní závěrky a vypořádání výsledku hospodaření a o opravě, zhodnocení nebo stavební úpravě společné části je zapotřebí většiny hlasů všech vlastníků jednotek.** ~~Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.~~
64. ~~K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.~~
65. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- a) datum a místo konání shromáždění,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - e) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena.
66. Vyhotovení zápisu zajišťuje ~~výbor-statutární orgán~~ a zápis musí být vyhotoven do 10 dnů od konání shromáždění. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří pozvánka k jednání shromáždění spolu s podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům, prezenční listina a plné moci. Zápis se vyvěsí na nástěnce společenství vlastníků, kde bude umístěn nejméně po dobu 15 dnů.
67. Každý z vlastníků jednotek má právo si vyžádat zápis z jednání shromáždění.

Čl. VII

Rozhodnutí mimo zasedání

1. Připouští se rozhodování mimo zasedání (per rollam).
2. Rozhodování per rollam může navrhnout výbor statutární orgán, případně jiná osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, a to ve všech případech, kdy o věci rozhoduje shromáždění.
3. V případě rozhodování per rollam zašle osoba oprávněná ke svolání shromáždění všem vlastníkům jednotek na adresu jejich pobytu uvedenou v seznamu vlastníků jednotek či jinou adresu (i e-mailovou) určenou vlastníkem jednotek pro zasílání písemností návrh rozhodnutí, které má být per rollam přijato. Návrh rozhodnutí obsahuje:
 - a) návrh usnesení,
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření vlastníka jednotky, která činí 15 dnů,
 - c) podklady potřebné pro posouzení návrhu usnesení nebo údaj o tom, kde jsou uveřejněny.
68. Vlastník jednotky doručí osobě oprávněné ke svolání shromáždění ve lhůtě dle odst. 3 písm. b) své vyjádření, zda s návrhem usnesení souhlasí. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
69. Výbor Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
70. Rozhodnutí per rollam se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy nebo občanský zákoník vyžadují pro rozhodnutí vyšší počet hlasů.

Čl. VIII

Výbor Statutární orgán

1. Statutárním orgánem společenství je tříčlenný výbor, a Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Výbor má tři členy, pokud shromáždění nezvolí členy výboru, je statutárním orgánem společenství předseda.
2. Prvními členy výboru byli při vzniku společenství vlastníku zvoleni:
 - a) Ing. Martin Bartoš, nar. 27. 3. 1985, bytem Praha 5 – Hlubočepy, Výhledová 549, PSČ 152 00,
 - b) Pavel Alexandrovič, nar. 26. 4. 1965, bytem Praha 5 – Hlubočepy, Výhledová 548, PSČ 152 00,
 - c) Alice Vlasáková, nar. 15. 10. 1960, bytem Praha 5 – Hlubočepy, Výhledová 554, PSČ 152 00.
71. Členy výboru a předsedu volí nebo odvolává shromáždění.
72. Členem výboru a předsedou může být jak fyzická, tak i právnická osoba. Členem výboru a předsedou může být ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu předpisů o živnostenském podnikání. Člen výboru a předseda je povinen vykonávat svou funkci s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí. V případě, že je členem výboru nebo předsedou právnická osoba, pak –musí tyto podmínky splňovat její zástupce, kterého právnická osoba zmocní, aby ji ve výboru při výkonu funkce zastupoval.
73. Člen výboru a předseda vykonává svou funkci osobně. To však nebrání tomu, aby člen výboru zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

74. Funkční období členů výboru [a předsedy](#) činí pět let a počíná dnem jejich zvolení a končí uplynutím funkčního období nebo dnem zvolení nového či nových členů výboru [či nového předsedy](#). Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.
75. Členství ve výboru je neslučitelné s členstvím v kontrolní komisi, byla-li zřízena. [Totéž platí o předsedovi společenství](#).
76. Členům výboru [a předsedovi](#) může být poskytnuta odměna za výkon funkce, jejíž výši schvaluje shromáždění.
77. Člen výboru [a předseda](#) může být volen opětovně.
78. Člen výboru může během funkčního období ze své funkce odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru písemně orgánu, jehož je členem, tedy výboru. Odstoupení je účinné ode dne, kdy je vzal výbor na vědomí. Pokud výbor nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce.
- 79.
80. Po zániku funkce člena výboru svolá výbor bez zbytečného odkladu shromáždění tak, aby se konalo do 60 dnů po zániku jeho funkce, a to za účelem volby nového člena výboru.
81. [Předseda společenství může ze své funkce odstoupit. V takovém případě svolá shromáždění a na jeho program zařadí projednání odstoupení. Výkon funkce předsedovi zaniká dnem, na který bylo svoláno shromáždění podle předchozí věty.](#)
82. Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní jednání zapotřebí písemné formy, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru. [Je-li zvolen předseda společenství, zastupuje společenství navenek předseda.](#)
83. Zasedání výboru svolává předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen s uvedením programu jednání, a to dle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. V případě, že předseda výboru nesvolá zasedání v dohodnutých lhůtách, může tak učinit místopředseda či další členové výboru.
84. Zasedání výboru se koná zpravidla v sídle společenství vlastníků.
85. Zasedání výboru řídí jeho předseda, v případě jeho nepřítomnosti nejstarší přítomný člen výboru.
86. Výbor je schopný usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů.
87. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech členů výboru. Každý člen výboru má jeden hlas.
88. Jestliže s tím souhlasí všichni členové výboru, může výbor činit rozhodnutí písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné.
89. Rozhodnutí přijaté mimo zasedání musí být uvedeno v zápisu následujícího zasedání výboru.
90. Pokud nejde o věci patřící do výlučné působnosti shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění přímo nevyhradilo, rozhoduje [výborstatutární orgán](#). ~~Výbor~~ [Statutární orgán](#) plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost.
91. ~~Výbor~~ [Statutární orgán](#) zejména:
- jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné působnosti shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
 - svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje zasedání shromáždění,

- c) zabezpečuje rozpis záloh za jednotlivé služby v přiměřené výši včetně rozpisu příspěvků na výdaje spojené se správou domu a příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu a pojištění domu na jednotlivé vlastníky,
- d) odpovídá za vedení účetnictví a navazující evidence, sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,
- e) odpovídá za vedení a archivaci písemností, uzavřených smluv, vedení seznamu členů společenství vlastníků (seznamu vlastníků jednotek), zápisů z výboru a shromáždění, skartaci písemností apod.,
- f) sjednává dohody o provedení prací, pokud objem finančního plnění je nižší než 70.000,- Kč bez DPH, přičemž u objemu finančního plnění nad tento limit sjednává příslušné dohody po schválení shromážděním v souladu s přijatým usnesením; to neplatí, jde-li o případy havarijní údržby. Kontroluje kvalitu poskytovaných plnění a provádí úhradu za provedené práce,
- g) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí, popřípadě domu jako celku, a záloh na služby,
- h) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství vlastníků zálohu na pokrytí těchto dluhů tak, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství vlastníků,
- i) zajišťuje právo člena společenství vlastníků nahlížet do všech podkladů a listin týkajících se činnosti společenství vlastníků, včetně pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto dokladů,
- j) připravuje podklady pro schůzi shromáždění ve věcech podání návrhu na žaloby týkající se neplnění povinností vlastníkem jednotky, včetně podání návrhu na nařízení prodeje jednotky,
- k) odpovídá za přípravu vnitřních řádů, směrnic, norem apod.,
- l) odpovídá za řádný odvod daní místně příslušnému správci daně, za správnost a dodržování termínů placení daní a podávání daňových přiznání,
- m) odpovídá za včasné podávání návrhů na zápisu změn společenství vlastníků ve veřejném rejstříku, a to včetně výmazu zapsaných skutečností,
- n) odpovídá za podání návrhů na vklad změny prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo smlouvy o výstavbě na katastrální úřad.

92. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- a) datum a místo konání,
- b) přijatá usnesení,
- c) výsledky hlasování členů výboru,
- d) námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
- e) prezenční listinu.

93. Člen výboru a předseda odpovídá společenství vlastníků za škodu, kterou mu způsobí porušením povinností při výkonu své funkce.

94. ~~Výbor~~ Statutární orgán není zmocněn přijímat bez souhlasu shromáždění jakékoli úvěry, zápůjčky, uzavírat leasingové smlouvy, uzavírat zástavní smlouvy či společenství vlastníků směnečně zavazovat.

Čl. IX

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje veškerou činnost společenství vlastníků a projednává stížnosti jeho členů.
2. Kontrolní komise je tříčlenná. Členy kontrolní komise volí shromáždění.
3. Funkční období členů kontrolní komise činí pět let a počíná dnem jejich zvolení a končí uplynutím funkčního období nebo dnem zvolení nového či nových členů kontrolní komise. Na svém prvním zasedání kontrolní komise zvolí svého předsedu. První zasedání kontrolní komise svolává její nejstarší člen, který také řídí její zasedání do zvolení předsedy.
4. Komise volí ze svých členů předsedu. Člen kontrolní komise nesmí být zároveň členem výboru ani předsedou společenství.
5. Kontrolní komise se schází nejméně čtyřikrát ročně. Kontrolní komisi svolává jakýkoliv z jejích členů.
6. Kontrolní komise je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina všech jejích členů.
7. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech členů kontrolní komise. Každý člen kontrolní komise má jeden hlas.
8. Kontrolní komise zejména:
 - a) kontroluje plnění usnesení shromáždění,
95. kontroluje hospodaření společenství vlastníků,
96. kontroluje dodržování stanov společenství vlastníků, obecně závazných předpisů a vnitřních norem,
97. vyřizuje stížnosti členů společenství vlastníků do třiceti dnů ode dne podání, v odůvodněných případech do šedesáti dnů,
98. vyjadřuje se k návrhu na schválení účetní závěrky,
99. předkládá shromáždění roční zprávu o své činnosti,
100. je oprávněna požadovat od výboru-statutárního orgánu všechny doklady a informace (pokud nejsou v rozporu se zákonem o ochraně osobních údajů) potřebné ke své činnosti. Výbor Statutární orgán a jednotliví členové společenství jsou povinni tyto informace poskytnout,
101. odpovídá za evidenci zápisů, kontrolních zpráv a ostatních souvisejících písemností kontrolní komise.
102. Při hlasování v kontrolní komisi má každý člen jeden hlas.
103. Zprávy o výsledku kontrol předkládá kontrolní komise výboru-statutárnímu orgánu s návrhem na přijetí potřebných opatření.
104. Kontrolní komise může pověřit jednoho ze svých členů k účasti na zasedání výboru. Takto pověřený člen kontrolní komise je oprávněn účastnit se všech zasedání výboru.

Čl. X

Vznik členství, evidence vlastníků jednotek

1. Členy společenství vlastníků se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly do svého vlastnictví jednotku v domě, a to dnem nabytí vlastnického práva k jednotce (dále též jako „**vlastníci jednotek**“).

2. Členství ve společenství vlastníků vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství vlastníků.
3. Výbor-Statutární orgán je povinen vést seznam vlastníků jednotek, a to alespoň v rozsahu údajů dle odst. -4.
4. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen to bez zbytečného odkladu písemně oznámit výboru-statutárnímu orgánu, včetně jména, adresy svého pobytu a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost; pokud vlastník jednotky má telefonické spojení či e-mailovou adresu, je povinen výboru-statutárnímu orgánu oznámit i takové spojení či adresu. Každý vlastník jednotky je povinen oznámit stejným způsobem i změnu těchto údajů.

Čl. XI

Práva a povinnosti vlastníků jednotek

1. Vlastník jednotky má právo zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků,
 - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků, splňuje-li stanovené podmínky,
 - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství vlastníků,
105. obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domů a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství vlastníků,
106. nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství vlastníků a jeho orgánů, a na svůj náklad si vyžádat pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
107. Vlastník jednotky je povinen zejména:
 - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků,
 - b) řídit se při užívání společných částí, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství vlastníků a pokyny výrobce či správce technických zařízení,
 - c) neprodleně upozorňovat výbor-statutární orgán na závady vzniklé na společných částech, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části poškozuji, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
 - d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu a na pojištění domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech,
 - e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - f) umožnit na předchozí výzvu vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, revizemi, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku; nejedná-li se o případy havárie či jiné nouze, je třeba výzvu učinit alespoň 3 dny předem,
 - g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností,
 - h) zdržet se jednání, jimiž by zasahoval do práv ostatních členů společenství vlastníků a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv (např. i tím, že by znemožnil či podstatně ztížil užívání společných částí),

- i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
 - j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru-statutárnímu orgánu nabytí vlastnictví jednotky v domě způsobem dle čl. X odst. 4,
 - k) oznamovat výboru-statutárnímu orgánu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce,
 - l) oznamovat výboru-statutárnímu orgánu přenechání užívání bytu jiné osobě, jméno a adresu takové osoby, a případně též její telefonické spojení a e-mailovou adresu,
 - m) oznamovat výboru-statutárnímu orgánu bez zbytečného odkladu všechny skutečnosti o provozu jednotek, které by mohly mít vliv na konečné vyúčtování služeb.
108. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené za podmínek stanovených občanským zákoníkem.
109. Vlastník jednotky má právo nechat se zastupovat při výkonu svých práv a povinností na základě plné moci, a to pouze jiným vlastníkem či spoluvlastníkem jednotky v domě.
110. Vlastník jednotky je povinen sdělit výboru-statutárnímu orgánu adresu pro doručování písemností, přičemž může uvést i e-mailovou adresu. To se týká i pozvánek na shromáždění. Pokud tak neučiní, považuje se za tuto adresu adresa uvedená na listu vlastnictví vedeném pro dům.

Čl. XII

Pravidla užívání společných částí

1. Pro zabezpečení domu a majetku vlastníků jednotek je povinností všech vlastníků jednotek vždy řádně zavírat vstupní dveře domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu.
2. Umožnit vstup do domu můžou vlastníci jednotek pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí. Dále je možné umožnit vstup do domu osobám k tomu oprávněným (zástupci vlastníka domu, policie, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav, HZS, poštovním doručovatelům, atd.).
3. Společné části jsou vlastníci jednotek povinni užívat výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány.
4. Společné části a zejména únikové cesty k požárním zařízením musí být volné. Přístupy k uzávěrům médií musí být neustále dostupné a označené dle právních předpisů. Vlastníci jednotek jsou povinni zabezpečit, aby nikde ve společných částech nebyly ukládány látky vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně. Dále jsou povinni zabezpečit, aby věci uložené ve sklepních kójkách (místnostech sklepů) a jiných k tomu určených místech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců. Pokud by společné části domu měly být užívány k jiným účelům než pro potřeby vlastníků jednotek či společenství vlastníků, je k tomu třeba předchozí souhlas shromáždění.
5. Stanovení dalších pravidel užívání společných částí náleží do působnosti shromáždění.

Čl. XIII

Zánik členství ve společenství vlastníků

1. Členství ve společenství zaniká:

- a) úmrtím člena společenství vlastníků - fyzické osoby,
 - b) převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce, nevlastní-li jinou jednotku v domě,
 - c) zánikem člena společenství vlastníků bez právního nástupce - právnické osoby,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků.
111. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy dojde ke změně předchozího spoluvlastnictví jednotky na vlastnictví jediného člena společenství.

Čl. XIV

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

1. Příspěvky a zálohy podle čl. XI. odst. 2 písm. d) a e) platí členové společenství vlastníků měsíčně v částkách a termínech stanovených shromážděním, a to na účet společenství vlastníků, pokud shromáždění nestanoví jinak. Při neplnění těchto povinností je výbor-statutární orgán oprávněn požadovat po vlastníkově jednotky úhradu úroku z prodlení v zákonem stanovené výši.
112. Celková výše příspěvku na správu domu se rozděluje mezi jednotlivé vlastníky jednotek v poměru velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech, ledaže z donucujících ustanovení právních předpisů plyne jiný způsob rozúčtování. Způsob rozúčtování služeb stanoví shromáždění, a pokud shromáždění rozhodnutí nepřijme, rozúčtují se služby podle platných právních předpisů; změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období. To platí obdobně i pro zálohy na služby a jejich vyúčtování.
113. O vyúčtování příspěvků podle čl. XI odst. 2 písm. d) rozhoduje shromáždění jednou ročně.
114. Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na správu domu a na opravy domu se s jednotlivými členy společenství vlastníků nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
115. Nevyčerpaný zůstatek na fondu rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství vlastníků nevypořádává a převádí se do následujícího roku.
116. Zálohy na úhradu za služby podle čl. XI odst. 2 písm. e) je výbor-statutární orgán povinen jednou ročně vyúčtovat, a to nejpozději do devadesáti (90) dnů po skončení účtovacího období, kterým je kalendářní rok stanoveného zvláštním právním předpisem. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh.
117. Při převodu nebo přechodu vlastnictví k jednotce se nevypořádává podíl původního vlastníka jednotky na zůstatku záloh na opravy, rekonstrukce a modernizace. Způsob vypořádání tohoto podílu si dohodnou původní a nový nabyvatel jednotky podle svého vlastního uvážení.

Čl. XV

Hospodaření společenství, pravidla pro tvorbu rozpočtu

1. Společenství vlastníků spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které platí vlastníci jednotek na náklady spojené se správou domu a zálohově na úhradu za služby.
2. Společenství vlastníků může zajišťováním činnosti podle odst. 1 pověřit jinou osobu (správce).
3. Případný zisk z hospodaření společenství vlastníků může být rozdělen mezi členy společenství vlastníků po schválení účetní závěrky na základě rozhodnutí shromáždění. Zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství vlastníků na společných částech. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
4. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

5. Společenství vlastníků předkládá přihlášku k registraci daně místně příslušnému správci daně, a to v zákonem stanovených lhůtách.
6. ~~Výbor~~ Statutární orgán sestavuje rozpočet pro následující kalendářní rok, a to vždy nejpozději do 30. 11. příslušného kalendářního roku. Rozpočet musí být sestaven jako vyrovnaný. Při sestavování rozpočtu ~~výbor~~ statutární orgán vychází zejména z uzavřených smluv, ze shromážděním schválených služeb, jež mají být poskytovány, a výše záloh na jejich úhradu a ze shromážděním schválené celkové výše příspěvků na správu domu.
7. Rozpočet schvaluje shromáždění. Za tímto účelem ~~výbor~~ statutární orgán svolá shromáždění, a to tak, aby se konalo nejpozději 15. prosince příslušného kalendářního roku. V případě, že shromáždění rozpočet neschválí nebo o něm ani nebude rozhodovat (např. proto, že nebude usnášeníschopné), bude se na další kalendářní rok vycházet z posledního schváleného rozpočtu, přičemž rozpočet bude navýšen o 5 %. To platí i v případě, že by rozpočet nebyl opakovaně schválen.

Čl. XVI

Doručování

1. Vyžadují-li tyto stanovy doručení písemností, děje se tak osobně, poštou nebo e-mailem. Povinnost doručení je splněna:
 - a) při doručování tzv. obyčejných zásilek (pozvánek na zasedání shromáždění, informací, apod.) vhozením do schránky, popř. vyvěšením na nástěnce společenství vlastníků,
 - b) při doručování písemností ~~výborem~~ statutárním orgánem společenství konkrétnímu členu společenství vlastníků, mimo písemností uvedených v bodě a), jakmile adresát její převzetí potvrdil,
 - c) při doručování doporučenou poštou, jakmile pošta písemnost doručí do dispoziční sféry adresáta. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil nebo doručení písemností odmítl či si zásilku nevyzvedl.
118. Vlastník jednotky může požádat o doručování písemností na e-mailovou adresu, kterou pro tento účel písemně uvede. V takovém případě je písemnost doručena jejím odesláním na uvedenou e-mailovou adresu, nevrátí-li se odesílateli jako nedoručitelná.

Čl. XVII

Závěrečná ustanovení

1. Věci neupravené těmito stanovami se řídí zákonem o vlastnictví bytů, kogentními ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů.
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 ní.
4. Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 10. 5. 2016......