

Stanovy Společenství vlastníků jednotek Renoirova 620

I.

Název

Název společenství vlastníků je **Společenství vlastníků jednotek Renoirova 620**.

II.

Sídlo a IČO

Sídlem společenství vlastníků je **Renoirova 620/4, 152 00 Praha 5 – Hlubočepy**.
Identifikační číslo společenství vlastníků je 26773988.

III.

Účel společenství

Společenství vlastníků jednotek domu Renoirova 620 (dále jen „společenství“) je právnická osoba vzniklá za účelem zajišťování správy, provozu, oprav nemovité věci a dalších činností souvisejících s provozem společných částí nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek parc. č. 1020/58 a č. 1020/402 (dále jen jako „pozemek“), a stavba č. p. 620 (dále též jen jako „dům“), vše vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, k. ú. Hlubočepy. Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

IV.

Předmět činnosti společenství

Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí nemovité věci, vymezených způsobem stanoveným v zákoně, (dále jen „správa domu“) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu. Správa domu je dále vymezena v čl. XIII odst. 2 těchto stanov.

V.

Právní jednání společenství

- 1) Společenství jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
- 2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

VI.

Vznik společenství

Společenství vlastníků vzniklo na základě zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nález Ústavního soudu č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb. a zákona 451/2001 Sb.

Orgány společenství

VII.

Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“)

2) Výbor je orgán volený shromážděním vlastníků. Členem voleného orgánu společenství může být pouze fyzická osoba, která je plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu právních předpisů upravujících živnostenské podnikání nebo právnická osoba. Je-li členem voleného orgánu 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 výše v tomto odstavci a funkci musí vykonávat osobně.

3) Členem voleného orgánu nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel je členem voleného orgánu společenství. Člen voleného orgánu může být zvolen opětovně.

4) Závazek k výkonu funkce voleného orgánu je závazek osobní povahy, pro který se nelze nechat zastoupit.

5) Funkční období člena voleného orgánu činí 4 roky, počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce člena voleného orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým statutárnímu orgánu společenství, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení. Prohlášení o odstoupení musí být písemné a musí být doručeno do sídla společenství. Dotčený orgán neprodleně informuje shromáždění o zániku funkce, a to nejpozději do 60 dnů od oznámení o odstoupení z funkce člena voleného orgánu.

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

7) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2 až 4 obdobně.

8) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství usnést, že bude o určité věci provedeno tajné hlasování pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě se současně stanoví postup pro tajné hlasování.

VIII.

Působnost shromáždění

- 1) Do působnosti shromáždění patří
 - a) rozhodování o schválení a změně stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f) rozhodování
 - i. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - ii. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - iii. o změně podlahové plochy bytu,
 - iv. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - v. o změně podílu na společných částech,
 - vi. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka,
 - vii. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku, stanovenou stanovami pro rozhodování výboru,
 - g) udělování předchozího souhlasu
 - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,

- iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- i) schvalování rozpočtu společenství,
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem nebo stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

IX.

Shromáždění a jeho usnášeníschopnost

- 1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství.
- 2) Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu a pozemku; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 3) Je-li jednotka ve společném jmění manželů nebo spoluvlastnictví, mají manželé nebo spoluvlastníci společný hlas.
- 4) 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 stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů (kvalifikovanou většinu).
- 5) Souhlasu všech vlastníků jednotek je třeba k přijetí rozhodnutí, kterým se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech anebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu jinak, než v důsledku změny podílů na společných částech, anebo dochází-li ke zcizení nebo zatížení pozemku.
- 6) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby nebo pozemku je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.
- 7) Alespoň nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o volbě a odvolání volených orgánů společenství.
- 8) Alespoň 70 % hlasů všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o
 - a) změně stanov,
 - b) změně stavby,
 - c) změně prohlášení vlastníka budovy, kterým se nemění velikost podílů na společných částech,
 - d) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce dle čl. VIII, odst. 1, písm. g, bod iv. stanov,
 - e) schválení domovního řádu nebo jeho změny,
 - f) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - g) rozhodnutí o rekonstrukcích a opravách, jejichž náklady přesáhnou limit 120 000,- Kč,
 - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně
 - i) nabytí, zcizení (např. prodeji) nebo zatížení nemovitých věcí
 - j) nabytí, zcizení, nebo zatížení movitých věcí, jejichž náklady přesáhnou 120 000,- Kč.
 - k) rozhodnutí o dalších podstatných změnách ve společných částech.
- 9) Alespoň 80 % hlasů všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o uzavření smlouvy o úvěru včetně schválení výše a podmínek úvěru.

X.

Svolání a jednání shromáždění

1) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich a to do 15 dnů tak, aby se shromáždění konalo do 30 dnů od doručení podnětu; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.

2) Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo konání a program zasedání.

3) Podklady týkající se pořadu zasedání jsou zveřejňovány v elektronické podobě na místě, které je vlastníkům oznámeno. Originály těchto dokumentů jsou k nahlédnutí u členů výboru. Na žádost člena a na jeho vlastní náklad mohou být pro něj pořízeny kopie dokumentů.

4) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vyvěsí na nástěnce v domě a doručí se e-mailem. Pokud člen neoznámí společenství svou e-mailovou adresu, doručí se mu pozvánka vhozením do poštovní schránky, případně pokud udá jinou doručovací adresu, než je adresa domu, je mu zaslána poštou. Písemná pozvánka musí být vyvěšena a doručena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění.

5) Jednání shromáždění řídí statutární orgán společenství; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 1 tohoto článku řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

6) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující, kdo zasedání svolal, jak a kdy se konalo, kdo zasedání zahájil a kdo mu předsedal, schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

7) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Pokud je předsedající zároveň zapisovatelem, shromáždění zvolí z řad účastníků ověřovatele zápisu, který pak zápis také podepíše. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.

8) Zápis se vyvěsí na nástěnce v domě a doručí se všem členům společenství obdobným způsobem jako pozvánka do 15 dnů od shromáždění.

9) Člen společenství vlastníků může písemně zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování na shromáždění. Zmocnění musí být v písemné formě, přičemž je připuštěno i zastoupení ve formě generální plné moci. Podpisy na plné moci musí být úředně ověřeny nebo provedeny v přítomnosti člena výboru.

XI.

Rozhodnutí shromáždění mimo zasedání

1) Ve všech věcech v působnosti shromáždění lze rozhodnout i mimo zasedání.

2) Návrh podává písemně výbor a zasílá jej vlastníkům stejným způsobem a ve stejné formě, jako pozvánku na shromáždění. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta činí patnáct dnů.

3) 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.

4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Usnesení obsahuje také informaci, jak kdo hlasoval.

5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Pokud zákon nebo tyto stanovy vyžadují k přijetí rozhodnutí kvalifikovanou většinu, přijímá se rozhodnutí touto většinou hlasů. Mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se

poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

XII.

Výbor společenství

1) Výbor je statutárním orgánem společenství. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.

2) Výbor jako statutární orgán společenství zejména

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním,
- d) 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,
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku, rozpočet a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
- g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
- j) za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- k) plní povinnosti ve vztahu k zápisům v rejstříku společenství vlastníků jednotek.

3) V působnosti výboru je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací nebo zůstatková cena nedosáhne v souhrnu částky 60 000,- Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

4) V působnosti výboru je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci a o objednávkách služeb, nepřevyšují-li náklady v souhrnu částku 60 000,- Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

5) Výbor má tři členy, kteří jsou voleni shromážděním. Výbor volí ze svých řad předsedu a z funkce jej též odvolává.

6) Výbor je schopný se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro něj nadpoloviční většina přítomných. Každý člen výboru má jeden hlas.

7) Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Za výbor jedná navenek jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou a dalším členem výboru.

8) Výbor společenství postupuje při vymáhání dlužných částek jednotlivých členů v souladu se zákonem tak, že ihned po zjištění dluhu vyzve vlastníka k úhradě. V případě, že

dlužník do 15 dnů od obdržení výzvy dlužnou částku neuhradí, učiní výbor v souladu se zákonem další kroky a v případě potřeby zahájí kvalifikované vymáhání soudní cestou. Ode dne vzniku prodlení do uhrazení dluhu má výbor právo vymáhat též poplatky z prodlení v zákonem stanovené výši, případně ve výši určené shromážděním. Výbor má právo uzavřít za společenství s dlužníkem smír formou splátkového kalendáře, bez možností odpuštění dluhu, či poplatků z prodlení. Poplatky z prodlení se v takovém případě počítají do dne uzavření dohody o splacení dluhu mezi společenstvím a vlastníkem.

9) Předseda svolá výbor k zasedání tak, aby se konalo nejméně čtyřikrát ročně. Předseda svolá výbor i z podnětu jednoho člena výboru; neučiní-li to, svolá tento člen výbor k zasedání na náklad společenství sám.

10) Pozvánku svolavatel zašle na e-mailové adresy všech členů výboru, nebo svolá členy výboru osobně či telefonicky. Ze zasedání výboru se pořizuje zápis, který obdrží všichni členové výboru. Zápis je uschován u předsedy výboru.

11) Výbor může vyzvat vlastníky, aby se prostřednictvím ankety vyjádřili k určitému tématu týkajícího se společenství. Výsledky této ankety mohou být použity jako podklad k dalšímu zasedání shromáždění, přičemž hlas každého vlastníka má stejnou váhu.

12) Výbor může svolat poradou vlastníků, aby se vyjádřili k určitému tématu týkajícího se společenství. Výsledky diskuze na této poradě mohou být použity jako podklad k dalšímu zasedání shromáždění.

XIII.

Správa domu a pozemku

1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství.

2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek 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 pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

3) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

4) Společenství je oprávněno vykonávat činnosti, týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického.

5) Společenství je oprávněno vykonávat činnosti, týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností.

XIV.

Výkon správy domu a pozemku

1) Správu domu provádí společenství přímo, nebo ji zajišťuje prostřednictvím smlouvy se subjektem, který se správou domu zabývá (dále jen „správce“).

2) Pro účely správy domu a pozemku je osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávněna sjednávat smlouvy týkající se zejména

- 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 vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
- c) pojištění domu,
- d) pronájmu společných částí domu, a
- e) pronájmu jednotek, které jsou ve vlastnictví společenství,
- f) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat.

3) Osoba odpovědná za správu domu a pozemku dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

XV.

Členství ve společenství a ručení člena

1) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

2) Členství ve společenství vzniká se vznikem vlastnictví alespoň k jedné jednotce v domě, nebo nejpozději dnem vzniku společenství.

3) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Spoluvlastníci jednotky písemně zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Podpis na plné moci musí být úředně ověřen nebo proveden v přítomnosti člena výboru.

4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

XVI.

Seznam členů společenství

1) Společenství vede seznam členů společenství. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno:

- a) jméno a příjmení,
- b) číslo domu a bytu člena,
- c) adresa místa trvalého pobytu,
- d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu. Člen společenství je povinen prokazatelně sdělit výboru adresu pro doručování písemností. Pokud tak neučiní, považuje se za tuto adresu adresa výboru posledně známá.
- e) e-mailová adresa nebo jiný kontaktní údaj člena,

2) Seznam členů společenství je zpřístupněn členům společenství.

3) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem.

4) Vlastník jednotky je povinen sdělit výboru společenství jméno, příjmení, e-mailovou adresu nebo jiné kontaktní údaje osob, jimž svou jednotku pronajímá, nebo které jednotku obývají déle než dva měsíce.

XVII.

Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování

1) Členská práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování je stanoveno zákonem a těmito stanovami.

2) Svá práva člen společenství uplatňuje zejména při jednáních shromáždění, podněty danými výboru nebo v případech, kdy to umožňuje zákon, i soudně. Na plnění povinností člena společenství dohlíží výbor společenství.

3) Vlastník jednotky má právo zejména:

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

- c) volit do volených orgánů. Být volen do orgánů společenství, pokud je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k 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.
- 4) Vlastník jednotky je povinen zejména:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - b) přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, pokud není stanoveno jinak. V případě prodlení s úhradami je člen povinen zaplatit též sankci z prodlení v zákonem stanovené výši, neurčí-li shromáždění výši jinou.,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování. V případě prodlení s úhradami je člen povinen zaplatit též sankci z prodlení v zákonem stanovené výši, neurčí-li shromáždění výši jinou,
 - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, stanovami, pravidly pro užívání společných částí a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
 - 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 zákon nebo tyto stanovy, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi 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. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem,
 - i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XVI a pro potřeby správy domu,
 - j) oznamovat společenství všechny změny příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - k) vyžádat si předem souhlas společenství v případě, že provádí stavební práce uvnitř jednotky, které by mohly ovlivnit statiku budovy a předat výboru příslušnou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
 - l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo nebytového prostoru nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožnit do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu

zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií. Při poškození jednotky prováděním těchto prací nahradí vlastníku jednotky škodu společenství. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

- m) neprodleně oznamovat společenství skutečnosti, které mohou negativně zasáhnout do života a zdraví ostatních vlastníků a nájemníků, např. výskyt obtížného hmyzu nebo infekčních chorob.

XVIII.

Užívání společných částí

1) Společné části domu, které jsou vymezeny v prohlášení vlastníka, užívají vlastníci jednotek jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.

2) Schody, chodby a společné prostory domu lze užívat k činnostem běžně souvisejících s bydlením, pokud není dále uvedeno jinak.

3) Je zakázáno ve společných prostorách cokoli skladovat, zejména pak uchovávat jakékoliv hořlavé předměty a též kouřit.

4) Při zjištění závady či nedostatku ve společných prostorách domu je vlastník jednotky povinen neprodleně nahlásit tuto skutečnost výboru nebo správci.

5) Vlastníci jednotek jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu a zdržet se chování vedoucího k poškození společných prostor.

6) Je přísně zakázáno blokovat únikové cesty z budovy předměty či jiným způsobem.

7) Vlastníci jednotek jsou odpovědní za to, že pravidla pro užívání společných prostor dodržují i jejich nájemci, osoby s vlastníky nebo nájemci společně bydlící a návštěvníci jednotek, řemeslníci a ostatní osoby vlastníky nebo nájemci pozvaní,

8) Podrobnosti užívání společných částí stanoví Domovní řád.

XIX.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. Schvaluje ho shromáždění, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.

2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.

3) V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druhích nákladů pro budoucí období.

4) Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.

5) Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat.

XX.

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to

- a) na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku) stejnou částku za každou bytovou jednotku,
- b) na ostatní náklady (údržba, opravy, revize, pojištění domu) včetně dlouhodobé zálohy částku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu, nerozhodne-li shromáždění jinak.

2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně 70 % většinou hlasů všech členů společenství.

3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.

4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

5) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku vody a odvádění odpadních vod, dodávku tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení společných prostor v domech, úklid společných prostor v domě, údržbu zeleně a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.

6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.

7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek – nerozhodne-li shromáždění jinak – rozúčtují takto:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle velikosti podílu vlastníka na společných částech
- b) tepelná energie na vytápění v jednotce podle poměrového měření spotřebovaného tepla,
- c) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle velikosti podílu vlastníka na společných částech.

8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství obdobným způsobem jako pozvánka na shromáždění vlastníků dle čl. X, odst. 4. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

XXI.

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) zánikem vlastnického práva ke všem jednotkám v domě,
- f) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

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

XXII.

Zánik společenství

- 1) Společenství zaniká z důvodů a způsobem, stanoveným v zákoně.

XXIII.

Závěrečná ustanovení

1) Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 14. 12. 2016 a **nabývají platnosti dne 1. 1. 2017.**

2) Pro záležitosti, které nejsou upraveny v těchto stanovách, se přiměřeně použijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zejména pak ustanovení § 1189 a následující o společenství vlastníků, a dalších ustanovení zákona předpokládá-li občanský zákoník jejich užití.

3) Bude-li jakékoliv ustanovení těchto stanov shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, nevymahatelným, nebo v rozporu s platnou právní úpravou, nebude se k takovému ustanovení přihlížet a ostatní ustanovení těchto stanov budou nadále trvat.

V Praze dne

.....
předseda výboru

.....
člen výboru