STANOVY
Společenství vlastníků jednotek Chlebovická 824, Praha 9
dle § 1200 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (NOZ)

ČÁST PRVNÍ - VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Článek I.
Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, za účelem zajišťování správy domu a pozemku.
(2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek.
(3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

Článek II.
Název a sídlo společenství

(1) Název společenství zní "Společenství vlastníků jednotek Chlebovická 824, Praha 9".
(2) Sídlem společenství je: Praha 18 – Letňany, ulice Chlebovická 824/17, PSČ 199 00.

ČÁST DRUHÁ - PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Článek III.
Správa domu a pozemku věci a další činnosti

(1) Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených způsobem stanoveným v zákoně (dále jen „správa domu a pozemku) a zabezpečení dalších činností spojených s provozem domu a pozemku.
(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 a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, 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) Správou domu a pozemku se rozumí zajišťování:
   a. provozu domu a pozemku,
   b. údržby a oprav společných částí domu,
   c. stavební úpravy, změny společných částí domu, nástavby, přístavby, změny užívání
   d. protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
   e. revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,

f. revizí a oprav výměníkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
g. prohlídek a čištění komínů,
h. administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
i. správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
j. dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

(4) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o
a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
b) pojištění domu,
c) nájmu společných částí domu,

(5) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

(6) Při plnění úkolů podle právních předpisů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
a. vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV.,
b. vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
c. vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
d. zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
e. vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
f. vedení seznamu členů společenství.

(7) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména
a. vybírání záloh úhrad za služby zajišťované společenstvím,
b. způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
c. vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

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

(9) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména
a. včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
b. řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
c. plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Článek IV.
Změny společných částí domu a pozemků

(1) Účel užívání stavby, vnitřní uspořádání domu a velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu je definováno Prohlášením vlastníka (dále jen „prohlášení“). Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Ke změně prohlášení se vyžaduje písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se rovněž písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejích práv a povinností změna dotkne. Pro účinnost změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a většiny všech vlastníků jednotek, ledaže se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek.
(2) Ke změně prohlášení postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a většiny všech vlastníků jednotek, týká-li se změna společných částí, při které se nemění velikost podílu na společných částech, nejde-li o části ve výlučném užívání vlastníka jednotky, účelu užívání bytu na základě žádosti jeho vlastníka, nebo pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jsou-li určena v prohlášení.

Článek V.
Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě odpovědné za správu domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustavení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
(2) Smlouva se správcem obsahuje
   a. vymezení činností, které bude správce vykonávat,
   b. určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
   c. povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
   d. povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
   e. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
   f. další náležitosti stanovené shromážděním,
   g. určení odměny správce.
(3) K určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku a rozhodnutí o její změně je nezbytný předchozí souhlas shromáždění vlastníků jednotek Společenství.
(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ - ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek VI.

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:
   a. shromáždění,
   b. výbor společenství (dále jen "výbor"),
   c. kontrolní komise

(2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být právnická osoba nebo fyzická osoba starší 18 let, která je ke dni volby plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu živnostenského zákona; je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje při výkonu funkce člena voleného orgánu člen jejího statutárního orgánu. Členem voleného orgánu může být jen člen společenství.

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

(4) Člen voleného orgánu se v souladu s ustanovením § 159 občanského zákoníku zavazuje, že svou funkci bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí této funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

(5) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy; člen voleného orgánu společenství se však může nechat zastoupit pro jednotlivý případ při výkonu své funkce jiným členem téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(6) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 (pět) let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.

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

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

(9) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením doručeným společenství vlastníků jednotek, zaniká jeho funkce uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení. Předseda společenství vlastníků musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění.

(10) 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, 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka.

(11) Členové volených orgánů společenství, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání orgánu příslušného k volbě. Nemá-li statutární orgán dostatečný počet členů potřebných k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu, než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak jmenuje i bez návrhu společenství opatrovníka.

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

Článek VII.
Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem. To platí i pro spoluvlastníky jednotky – garáž, kteří si zvolí společného zástupce z řad těchto spoluvlastníků. Takto zvolený společný zástupce spoluvlastníků jednotky – garáž se účastní jednání a rozhodování shromáždění a vždy v rámci hlasování na shromáždění vychází z výsledku hlasování těchto spoluvlastníků o jednotlivých otázkách, které jsou projednávány dle programu na shromáždění.

(2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru; volí a odvolává členy kontrolní komise.

(3) Do působnosti shromáždění patří

a. změna stanov,
b. volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
c. schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
d. schválení druhu služeb jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
e. schválení výše příspěvku na správu domu a pozemku,
f. rozhodování o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku 150 tisíc Kč v jednotlivém případě (neplatí v případě nutnosti nutné opravy nebo údržby nezbytné na udržení chodu domu, ochrany zdraví, života nebo majetku, popřípadě vyžadující zákonem),
g. udělování předchozího souhlasu
    1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 50 tisíc Kč v jednotlivém případě, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
    3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
h. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně,
i. vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona či těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru,
j. rozhodování v dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví občanský zákoník, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo předseda společenství vlastníků. Není-li zvolen výbor nebo předseda společenství vlastníků, svolává shromáždění vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

(5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání vlastníci jednotek – nejméně však dva z nich, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

(6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4

nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí více než čtvrtinu všech hlasů.

(7) Shromáždění se svolává pozvánkou, která bude nejméně 15 (patnáct) dní přede dnem konání shromáždění odeslána na poslední oznámenou e-mailovou adresu každému členu společenství, jehož ke dni odeslání pozvánky jako vlastníka určité jednotky eviduje výbor společenství nebo správce domu. Nebude-li takto evidována žádná e-mailová adresa člena společenství, bude písemná pozvánka členu společenství vhozena nejméně 15 (patnáct) dní přede dnem konání shromáždění do poštovní schránky člena společenství v objektu nebo odeslána běžnou poštou na poslední známou adresu bydliště/sídla společnosti evidovanou k příslušnému dni výborem společenství nebo správcem domu. Pozvánka bude současně vyvěšena na domovní vývěsce společenství, a to rovněž nejméně 15 (patnáct) dní přede dnem konání shromáždění.

(8) Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají vlastníci jednotek podle odstavce 5, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.

(9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

(10) Vlastník jednotky může být na shromáždění zastoupen na základě plné moci jiným vlastníkem jednotky – členem společenství nebo jinou osobou. Podpis zmocnitele na plné moci nemusí být ověřen.

(11) 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. Je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

(12) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků na společných částech domu; vlastníci jednotky, kteří jsou jejími spoluvlastníky, mají společně jeden hlas.

(13) Záležitost, která nebyla uvedena v pozvánce, může být zařazena na pořad zasedání jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.

(14) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

(15) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:

a. schválení nebo změně stanov,
b. uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám,
c. způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
d. rozdělení zisku z hospodaření společenství.

(16) Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Je-li jednotka zatížena, lze prohlášení změnit s předchozím souhlasem osoby oprávněné z věcného práva. Ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody.

(17) Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných

částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

(18) Ke zvolení členů výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.

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

(20) Zápis podepisuje ověřovatel a zapisovatel, které zvolí shromáždění. Zápis je vyvěšen na domovní vývěsce společenství nejpozději do 14 (čtrnáct) dnů od konání shromáždění a je zde ponechán nejméně po dobu 30 (třicet) dnů od vyvěšení. Veškeré zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být řádně uschovány u předsedy výboru.

(21) Ustanovení odstavců 18 a 19 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Článek VIII.
Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které se nesešlo, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou (rozhodování per rollam).

(2) Rozhodovat v písemné formě mimo zasedání lze i v případě, že tak určí výbor (mimo bodu 1), a to o záležitostech, které do působnosti shromáždění svěřuje zákon a tyto stanovy,

(3) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat
   a. návrh usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,
   b. písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení nebo údaj, kde jsou uveřejněny a k nahlédnutí každému vlastníkovi jednotky,

(4) Stanovení lhůty, ve které se má vlastník jednotky doručit své písemné, e-mailové nebo elektronické vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí patnáct dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníkům jednotek odeslán, Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.

(5) Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek.

(6) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované statutárnímu orgánu společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu. Rozhodnutí je možné doručit do poštovní schránky na adresu společenství či do datové schránky společenství. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.

(7) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné nebo e-mailové formě, popřípadě vyvěšením na webu SVJ výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

Článek IX.
Výbor

(1) Výbor je statutárním orgánem společenství. 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.
(2) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které 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.
(3) Členové výboru či jeho náhradníci 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, organizuje běžnou činnost společenství.
(5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
(6) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
(7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
(8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
(9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména
   a. zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku 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; v záležitostech týkajících se údržby, opravy a investic je limit pro rozhodování výboru 150.000,- Kč (jedno sto padesát tisíc korun českých), V případě náhlé havarijní situace (havárií se rozumí topení, elektřiny, deratizace, desinfekce apod.) rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti shromáždění, při nejbližším shromáždění pak předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie. Rovněž tak i pokud jde o nutnou opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy, popř. opravy/úpravy nezbytné na udržení chodu domu, ochrany zdraví, života nebo majetku.
   c. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
   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 a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
   f. zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
   g. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

h. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
i. rozhoduje o výši záloh na úhradu za služby.

(10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména
   a. v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
   b. zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
   c. jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
   d. plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k veřejnému rejstříku vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.
   e. vede seznam členů společenství vlastníků.

(11) Povinnosti výboru stanovené v odst. 9 a 10 tohoto článku mohou být smluvně přeneseny na správce domu, pokud je sjednána smlouva o správě domu v souladu s čl. V.

Článek X.
Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

(2) Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. V případě, že není zvolena kontrolní komise, má shromáždění možnost zvolit namísto komise pouze revizora. Kontrolní komise je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů kontrolní komise.

(3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
   a. kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s právními předpisy a s těmito stanovami,
   b. vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění, nahlíží do dokladů společenství,
   c. podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
   d. může podat výboru zprávu o nedostatcích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
   e. účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru,
   f. vyzve výbor ke svolání shromáždění k projednání nedostatků zjištěných kontrolní komisí.

(4) Členství v kontrolní komisi není slučitelné s členstvím ve statutárním orgánu společenství.

Článek XI.
Jednání dalších osob za společenství

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

ČÁST ČTVRTÁ - ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ
Článek XII.
Vznik členství

(1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká
   a. dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
   b. dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
(2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
(3) 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.
(4) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu.
(5) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Článek XIII.
Práva a povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov a má zejména právo
   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 a být volen do orgánů společenství,
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, eventuálně započtení, 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,
g. vlastník jednotky - člen společenství má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věci správy, jakož i do účetních knih a dokladů a pořizovat si z nich výpisy, opisy a kopie na svůj náklad, po předchozí písemné žádosti, výslovně obsahující dokumenty požadované k nahlédnutí, adresované osobě odpovědné za správu domu alespoň 7 dnů předem.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost
a. dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
b. hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
c. hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
d. řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
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,
f. v souladu s ustanovením § 1175 odst. 2 občanského zákoníku udržovat svoji jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech domu, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
g. předcházet výskytu hmyzu v jednotce, rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt jakéhokoli hmyzu je vlastník povinen okamžitě oznámit členu výboru k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě, jsou všichni vlastníci jednotek, kterých se případný desinfekční či desinsekční zásah týká, povinni na výzvu výboru umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, bude – li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé takto dotčené jednotky realizovat, budou náklady na marný zásah přeúčtovány v plné míře vlastníku jednotky, který svou povinnost porušil. Tím nejsou dotčeny případné další škody, které s porušením povinnosti vlastníka mohou vzniknout,
h. 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,
i. umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
j. 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 nebo pověřený vlastník alespoň 3 (tři) dny předem,
k. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti, eventuálně nahradit škodu. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích,

l. neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházení škodám,
m. v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XII odst. 4 a pro potřeby správy domu,
n. oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti bez zbytečného odkladu,
o. dodržet při výměně vchodových dveří do bytových či nebytových jednotek jednotný vzhled všech dveří orientovaných na chodbu a do garáží, dále požadavky na požární odolnost vstupních dveří do bytových či nebytových jednotek,
p. vyžádat si souhlas SVJ při zásahu do společných rozvodů tepla, vody, kanalizace a elektřiny,
q. vyžádat si písemný souhlas SVJ při zásahu do společných částí domu, pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních a dalších antén a jejich svodů,
r. písemně či prostřednictvím elektronické pošty oznamovat výboru jakékoliv podstatné stavební úpravy své jednotky. Bez výslovného souhlasu výboru a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.). Vlastník, který poruší tuto povinnost je povinen nahradit společenství škodu, kterou mu tímto nesplněním povinnosti způsobí,
s. předložit včas statutárnímu orgánu společenství stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována a umožnit přístup do bytu, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků. Zásah do společných částí, které jsou přístupné pouze z jednotky (vzduchotechnické šachty, stoupačky), eventuálně se nacházejí uvnitř jednotky, provádět jen se souhlasem společenství. Vlastník jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce rekonstrukční práce, které omezí možnost užívání společných prostor, nebo které povedou ke znečištění společných prostor či při nich bude docházet k nadměrnému hluku je povinen o svých záměrech informovat v dostatečném předstihu výbor písemně či prostřednictvím elektronické pošty. V souvislosti s poskytnutím této informace je povinen uvést předpokládaný časový rozsah prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování veškerých povinností vlastníka jednotky týkající se provádění stavebních prací. Uživatele ostatních jednotek je povinen vlastník provádějící stavební práce informovat na vývěsce přístupné všem vlastníkům v přízemí domu o předpokládaném časovém rozsahu stavebních prací. Veškerý materiál je povinen vlastník skladovat výhradně v prostorách bytu, nikoliv ve společných prostorách domu (zejména na chodbách). Množství materiálu, který bude vlastník převážet výtahem, nesmí být nad mez únosnosti výtahu. Stavební suť je povinen vlastník přenášet či zajistit jejich přenášení v pytlích a následně zajistit její odvoz na řízenou skládku (odděleně od domovního odpadu),

t. nerušit ostatní vlastníky nadměrným hlukem, a to zejména v době od 22:00 do 6:00 hodin. Vlastníci jednotek jsou odpovědni i za hluk, který mohou způsobit s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí, aj.) a jsou povinni podle okolností tomuto zabránit. Hlučné práce, například vzniklé při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 9. 00 do 19. 00 hodin a v sobotu od 9.00 do 19.00 hodin, přičemž vlastník jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období. Vlastníci jednotek a osoby v jednotce bydlící jsou povinni dodržovat klidový režim v neděli, kdy jsou povinni se zdržet jakýchkoli hlučných činností, pakliže výbor na požádání neudělí výjimku,
u. v rámci stavebních úprav v jednotkách je vlastník jednotky povinen dbát na čistotu společných prostor domu, prostoru vchodu do domu apod. V případě znečištění společných částí domu v souvislosti s prováděním stavebních úprav je vlastník jednotky povinen zajistit úklid vlastním nákladem. Pokud by tak neučinil, je povinen uhradit zvýšené náklady, které společenství prokazatelně vynaložilo na úklid společných částí domu v souvislosti s odstraněním znečištění vzniklém v rámci stavebních úprav prováděných vlastníkem jednotky,
v. převádí-li své vlastnické právo k jednotce, doložit nabyvateli potvrzení osoby provádějící správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.

(3) Člen společenství má dále povinnost řídit se Provozním řádem garážových stání a Domovním řádem schváleným shromážděním, stanovícím pravidla pro užívání domu, pozemku a společných částí. Poruší-li člen společenství závažným způsobem Domovní řád, má společenství právo udělit tomuto členovi sankci v souladu s pravidly určenými Domovním řádem. Člen společenství je povinen se takovému rozhodnutí společenství podrobit.

(4) Společenství doručuje svým členům běžné provozní informace pomocí nástěnky v domě a elektronické pošty, pokud člen poskytne společenství svoji emailovou adresu. Člen společenství má právo, pokud o to požádá, aby mu veškeré písemnosti dotýkající se bezprostředně jeho práv a povinností, byly doručovány běžnou poštou na jím udanou adresu. Upomínky k uhrazení dlužných částek vůči společenství a další výzvy k plnění povinností vůči společenství jsou vždy doručovány doporučenou poštou na jím udanou adresu a na jeho náklady. Pokud není možno upomínku či výzvu doručit, bude tato vyvěšena na nástěnce v domě a považuje se za doručenou uplynutím 10. (desátého) dne po jejím vyvěšení.

(5) Člen společenství, který pronajímá svoji bytovou nebo nebytovou jednotku, je povinen tuto skutečnost písemně oznámit výboru společenství, resp. správci nemovitosti, spolu s počtem osob bydlících v bytě. V případě, že nájemce porušuje Domovní řád nebo jiným způsobem poškozuje zájmy či majetek členů Společenství, je pronajímající povinen na výzvu společenství tuto situaci s nájemcem řešit a zjednat nápravu.

(6) Člen společenství je povinen informovat výbor společenství, resp. správce nemovitosti, o své aktuální adrese pro doručování korespondence, telefonickém spojení a případně i e-mailové adrese, na které je dosažitelný. Nesdělí-li člen společenství jinou adresu pro doručování korespondence, považuje se za doručovací adresu adresa vlastníka uvedená v aktuálním výpisu z evidence katastru nemovitostí.

(7) Na návrh osoby odpovědné za správu domu může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek.

a. Ve výstraze podle odstavce 7 se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost

podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě aby následky porušování povinností odstranil; k tomu se vlastníkovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.

b. S podáním návrhu podle odstavce 7 musí vyslovit souhlas vlastníci jednotek většinou všech hlasů a většinou všech vlastníků jednotek; při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka podle odstavce 7.

Článek XIV.
Zánik členství ve společenství

(1) Členství ve společenství zaniká
   a. převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
   b. úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
   c. zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
   d. zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
   e. dalším způsobem, pokud to stanoví 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.

ČÁST PÁTÁ - HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ A TVORBA ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ

Článek XV.
Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství majetku. Z tohoto majetku tvoří společenství svůj rozpočet.

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

(3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

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

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

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

ČÁST ŠESTÁ - PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU

Článek XVI.
Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

(1) Vlastníci jednotek- členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků a změně v prohlášení vlastníků jednotek.
(2) Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek-členové společenství formou záloh na účet společenství nejpozději do 20. dne příslušného měsíce. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu.
(3) Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.
(4) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost vypořádat příspěvky na správu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu.
(5) Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči osobě odpovědné za správu domu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.
(6) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké má dluhy podle odstavce 5, popřípadě že takové dluhy nejsou; potvrzení vydá nabyvateli se souhlasem převodce také osoba odpovědná za správu domu. Má se za to, že nabyvatel nemohl tyto dluhy zjistit, pokud je nemohl zjistit z potvrzení osoby odpovědné za správu domu nebo nevydala-li tato osoba potvrzení bez zbytečného odkladu, ač o něj byla požádána

Článek XVII.
Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

(1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštních právních předpisů platí členové společenství v částkách stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství nejpozději do 20. dne příslušného měsíce.
(2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 (čtyř) kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 4 (čtyř) kalendářních měsíců ode dne doručení vyúčtování. Kterýkoliv přeplatek člena společenství vyplývající z ročního vyúčtování bude použit na úhradu kteréhokoliv evidovaného nedoplatku tohoto člena.
(3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku. Příspěvky na správu domu a pozemku jsou nevratné, a proto v případě převodu či

přechodu vlastnického práva k jednotce přechází nevyčerpaný zůstatek těchto příspěvků na nabyvatele jednotky.

(4) V případě, že bude člen společenství déle než 10 (deset) dní v prodlení s úhradou jakékoliv povinné platby, je společenství oprávněno požadovat od něj úrok z prodlení ve výši 0,05% dlužné částky za každý den prodlení počínaje 11. (jedenáctým) dnem prodlení až do zaplacení dlužné částky.

(5) Pravidla pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek budou určena podle níže uvedené metodiky rozúčtování nákladů:

typ nákladu	rozúčtovací klíč	poznámka
úklid společných prostor	vl. podíl B + JNP	chodby, schodiště, okna
úklid venkovní	vl. podíl B + N + JNP + GH	úklid spol. prostor, přístupových komunikací a venkovních ploch vč. zimního úklidu
úklid garáží	počet park. stání v GH	úklid + voda pro úklid
odvoz odpadu	vl. podíl B	N si zajistí vlastní smlouvu
elektřina společných prostor	vl. podíl B + JNP + GH	ventilace
elektřina společných prostor	vl. podíl B + JNP	společné prostory
elektřina JNP	vl. podíl JNP	na základě podružných elektroměrů v JNP
elektřina garáží	počet park. stání v GH	osvětlení, rolety, vyhřívání venkovní vjezdové rampy, venkovní vrata, ventilace atp.
výtah V2 - velký servis	vl. podíl B + JNP	údržba a opravy výtahů
výtah V1 - malý servis	vl. podíl B + JNP + GH	údržba a opravy výtahů
teplo pro otop	dle legislativy - B a N	
vodné, stočné SV	dle legislativy - B a N	srážkovou vodu platí pouze N
vodné, stočné TV	dle legislativy - B a N	
teplo pro ohřev UV	dle legislativy - B a N	
opravy a údržba dům	vl. podíl B + N + JNP + GH	údržba VZT, UPS a další spol. části domu (mimo výtahy), drobné opravy
údržba zeleně	vl. podíl B + N + JNP + GH	
opravy a údržba garáží	počet park. stání v GH	
pojištění	vl. podíl B + N + JNP + GH	
správa byt	na každou jednotku B stejně	
správa nebytový prostor	na každou jednotku N stejně	
správa JNP	na každou jednotku JNP stejně	
správa garáž	na každou jednotku GH stejně	
odměny statutárního orgánu	poměrově B + GH a následně dle počtu jednotek	
ostatní režijí náklady	vl. podíl B + N + JNP + GH	energie na areálové osvětlení, energie na UPS, poštovné, bankovní poplatky, administrativní poplatky atp.
dlouhodobá záloha na správu domu a pozemku	m2 B a N a JNP a GH	FO - zákonné servisy a revize, příspěvky od vlastníků
B	byty	
N	nebytový prostor (jednotky č.3, č.4 a č.5)	
GH	garážová hala (jednotky č.1 a .2)	
	veškeré náklady na garáže jsou rozúčtovány dle velikosti spoluvlastnického podílu děleného celkovým počtem parkovacích stání v obou garážových halách	
JNP	jiný nebytový prostor (jednotky č. 1001 až 1020)	

(6) Nákladové složky a způsob jejich rozúčtování neuvedené v tabulce čl. XVII odst. 5 stanov, se řídí zákonem č. 67/2013 Sb. o službách.

Článek XVIII.
Majetek a hospodaření společenství; prodlení vlastníka s plněním plateb

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek 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 ustanovení občanského zákona o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách.
(3) Vlastníci jednotek v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech ručí za dluhy společenství.
(4) Veškeré náklady spojené s vymáháním pohledávky vlastníka související s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením či z příspěvku na správu domu a pozemku nese vlastník jednotky. V případě prodlení vlastníka s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesáhne 90 dní, bude vlastník obeslán písemnou předžalobní upomínkou. Náklady na její sepsání a poštovné nese vlastník ze svého. Pokud neuhradí dlužné plnění ani v termínu stanoveném písemnou předžalobní upomínkou, je výbor oprávněn rozhodnout o vymáhání dlužné částky prostřednictvím soudního řízení, přičemž náklady na soudní vymáhání pohledávky nese vlastník ze svého.
(5) V případě, že by prodlením vlastníka s platbami na správu domu a pozemku, jakož i s platbami služeb došlo ke škodě na úkor Společenství vlastníků a/nebo členů Společenství (ztráta úroků, potřeba úvěru ke krytí částky v prodlení, sankce od jiných subjektů za neuhrazení plateb SVJ v stanoveném termínu/lhůtě apod.), je vlastník, který takto stanovenou škodu způsobil, povinen uhradit veškeré škody, které tímto svým jednáním způsobil.
(6) Kč za každé jednotlivé „závažné/opakované“ porušení povinnosti člena společenství. A ten je povinen tuto pokutu Společenství uhradit. To neplatí pro případ peněžitého plnění.
(7) Výbor může vhodným způsobem informovat společenství o členech, kteří jsou v prodlení s platbami, ke kterým jsou povinní v souladu s těmito stanovami a rozhodnutím orgánu společenství.
(8) Shromáždění vlastníků rovněž tak může schvalovat závazné Zásady stanovení cen služeb ve Společenství, které po jejich schválení budou rovněž tak závazná všem členům Společenství.

ČÁST SEDMÁ - ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ
Článek XIX.

(1) Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví výbor společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí je do katastru nemovitostí.
(2) Nevyplývá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 NOZ), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi (spolek upravuje NOZ v § 210-302).
(3) Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společenství třetí pracovní den po odeslání.

(4) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., a souvisejících předpisů zejména nařízení vlády č. 351/2013 Sb. a prováděcího nařízení vlády č. 366/2013 Sb. a dalších novelizací např. zákonem č. 163/2020 Sb.
(5) Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.
(6) Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým shromážděním dne 8.11.2021 a nabývají účinnosti okamžikem jejich schválení shromážděním vlastníků jednotek.