

## **Stanovy „Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 420-409,713,714“**

Název společenství: **Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 420-409,713,714**  
Sídlo společenství: **Jablonecká 417, Praha 9 – Střížkov, PSČ 190 00**

Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 420-409,713,714 je právnickou osobou (dále jen "společenství"), která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon").

### **Čl.I Předmět činnosti**

1. Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených způsobem stanoveným v zákoně, (dále jen "správa domu") a zabezpečování dalších činností spojených s provozem společných částí domu a pozemků parc.č. 802 až ;814 k.ú. Střížkov a parc.č. 1197 až 1999 v k.ú. Prosek (dále jen „pozemek“).

2. Správou domu se rozumí:

- a) zajišťování provozu společných částí domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě; vč. zajištění přístupnosti a bezpečnosti přístupu k domu,
- b) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby;
- c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy;
- d) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů s výjimkou sítí a zařízení provozovaných v domě cizím subjektem;
- e) zajišťování revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové stanice;
- f) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu;
- g) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu;
- h) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány;
- i) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány;
- j) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu;
- k) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku;
- l) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřenými společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek;
- m) vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období.

3. Společenství zajišťuje rovněž pojištění domu.

4. Společenství zajišťuje:

- a) plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen "služby"), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů);
- b) dodávky elektrické energie a vody a odvádění odpadních vod pro společné části domu;
- c) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky;
- d) dodávky tepla a teplé užitkové vody z centrálního zdroje umístěného v domě, případně od dodavatele tepla ze zdroje umístěného mimo dům;
- e) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, příp. pro společenství ze zvláštních právních předpisů.

5. Předmětem činnosti společenství je dále:

- a) vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek;
- b) vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby;
- c) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na úhradu za služby;
- d) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek;
- e) provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek;
- f) rozhodování o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu;
- g) vymáhání plnění povinností uložených vlastníků jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona .
- h) uplatňování práv z vad jednotek, jde-li o záležitost více jednotek,
- i) zajišťování přístupu do jednotek k provedení odsouhlasené opravy společných částí domu.

6. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to se souhlasem všech vlastníků jednotek. Vlastníci jednotek ručí až do výše ceny jednotky za závazky vyplývající z této smlouvy.

## **Čl.II Orgány společenství**

1. Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen "shromáždění");
- b) výbor společenství (dále jen "výbor").
- c) kontrolní komise, je-li shromážděním zřízena; pro její zřízení a volbu či odvolání členů platí body 2 až 7 a 9 až 12 tohoto článku.

2. Výbor volí a odvolává shromáždění. Členem výboru může být pouze vlastník jednotky v domě.

3. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru. Tajnou volbu může navrhnout výbor, pokud nejde o jejich první volbu.

4. Funkční období členů výboru činí 3 roky a počíná dnem jejich zvolení. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.

5. Členem výboru může být zvolena pouze osoba starší 18 let.

6. Člen společenství (dále jen "vlastník") může být zvolen pouze do jednoho orgánu.

7. Za výkon funkce člena voleného orgánu lze poskytnout odměnu podle rozhodnutí shromáždění.

8. O průběhu první schůze shromáždění, na které jsou voleny orgány společenství a schvalovány stanovy společenství, musí být pořízen notářský zápis, k němuž se příkládají schválené stanovy společenství.

9. Člen výboru může být volen opětovně.

10. Člen výboru může být během funkčního období shromážděním odvolán.

11. Člen výboru může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej 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.

12. Za člena výboru, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbou, a to nejpozději do 60 dnů po zániku jeho funkce, avšak jen v případě, že odstoupením či odvoláním člena výboru poklesne v důsledku nedostatku zvolených náhradníků celkový počet členů výboru pod 50% zvoleného počtu nebo pod minimální počet členů výboru určenou stanovami.

13. V případě, že na uvolněné místo člena výboru nebude zvolen nebo nenastoupí žádný z náhradníků, mohou členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, kooptovat náhradního člena nebo členy, a to pro dobu až do nejbližšího zasedání shromáždění.

### Čl.III Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.
  2. Do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování:
    - a) o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy;
    - b) o schválení nebo o změně stanov; k rozhodnutí o změně stanov se nevyžaduje forma veřejné listiny (notářského zápisu),
    - c) o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem všech vlastníků jednotek;
    - d) o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek
    - e) o schválení smlouvy pověřující osobu (správce) správou domu;
    - f) o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách, týkajících se společných částí domu;
    - g) rozhodování o výši příspěvků a výši záloh od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu, popřípadě dalších, pokud výše takových plnění nevyplývá z přijatého rozhodnutí o rozpočtu společenství, h) o plánu předpokládaných investičních nákladů na příští období;
    - i) volba členů výboru a jejich náhradníků, stanovení výše odměny členů výboru.
  3. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor, shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Neplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Jimi zvolený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění.
  4. Pokud není zvolen výbor, svolává shromáždění vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.
  5. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. Doručení pozvánky na adresu člena společenství lze nahradit na základě předchozího písemného a podepsaného souhlasu člena společenství se zasíláním pozvánky na jím uvedenou elektronickou adresu. Pozvánku lze doručit též prostřednictvím zabezpečeného uzavřeného elektronického systému komunikace (např. DOMSYS), pokud do něj bude vlastník registrován. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo konání na území Prahy 9 a program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit.
  6. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.
  7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků. Vždy se hlasuje nejdříve o návrhu výboru, teprve poté, nebude-li návrh výboru přijat, se hlasuje o protinávrzích vzešlých z pléna.
  8. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas. 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 potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
  9. Vlastník je oprávněn účastnit se shromáždění osobně nebo prostřednictvím zástupce oprávněného na základě písemné plné moci. Podpis na plné moci nemusí být ověřen. Plná moc může být doručena výboru i v elektronické podobě e-mailem.
- 12.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) uvedení jmen vlastníků hlasujících proti

13. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

#### Čl. IV Výbor

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor má 5 členů.
2. Výbor zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
3. Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Jde-li o písemný právní úkon, je nezbytný podpis 2 členů výboru.
4. Výbor je oprávněn zavazovat společenství bez předchozího schválení jednání nebo výdajového limitu shromážděním jen v případě odstraňování havárií nebo jejich předcházení a plnění pokynů vyplývajících z revizních zpráv anebo do výše výdajového limitu stanoveného právními předpisy. Při sjednávání jakékoliv zakázky je výbor povinen konat dle přijaté směrnice pro zadávání zakázek.
5. Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění, nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Členové výboru jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo společenství způsobit škodu. Ti členové výboru, kteří způsobili společenství porušením právních povinností při výkonu působnosti výboru škodu, odpovídají za tuto škodu společně a nerozdílně. Smlouva mezi společenstvím a členem výboru vylučující nebo omezující odpovědnost člena výboru za škodu je neplatná. Členové výboru odpovídají za škodu, kterou způsobili společenství plněním pokynu shromáždění, jen, je-li pokyn shromáždění v rozporu s právními předpisy. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru.
6. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, , mohou zasedání výboru svolat jeho dva členové.
7. Výbor zejména:
  - a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo, zvláště pak dojednává obsah smlouvy se správcem ve smyslu čl. III odst. 2 písm. e) stanov;
  - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání;
  - c) podle přijatého rozpočtu společenství stanovuje výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a sděluje výši částky a den její splatnosti
  - d) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení;
  - e) odpovídá za vedení písemností (vedení evidence členství), zápisů ze shromáždění, usnesení apod.;
  - f) sjednává dohody o provedení prací, o dodávce služby, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky služby; přitom se řídí směrnicí pro zadávání zakázek schválenou shromážděním,
  - g) rozhoduje o pronájmu společných prostor a sjednává smlouvy o pronájmu, pokud smlouva obsahuje možnost jednostranného ukončení výpovědí z jakéhokoliv důvodu nebo i bez uvedení důvodu a výpovědní lhůta není delší než 2 měsíce. Výbor je povinen o uzavření smlouvy okamžitě vyrozumět kontrolní komisi a doručit jí úplné znění uzavřené smlouvy. Kontrolní komise může svolat shromáždění vlastníků pro posouzení takové smlouvy do 30 dní od doručení informace o uzavření smlouvy. Pokud shromáždění vlastníků rozhodne o ukončení takové smlouvy, je výbor povinen smlouvu vypovědět bez zbytečného odkladu.
  - h) nesmí zatížit dům, ani jeho část, služebností.
8. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání;
  - b) přijatá usnesení;
  - c) výsledky hlasování členů výboru;
  - d) námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
9. Vlastníci jednotek jsou oprávněni se zúčastnit schůzí výboru.
10. Členem výboru může být pouze fyzická osoba, vlastník, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právním úkonům, která je bezúhonná (čistý trestní rejstřík nikoli starší než 3 měsíce) a která splňuje následující podmínky:
  - a) nevykonávala kteroukoliv ze srovnatelných funkcí v právnické osobě, na jejíž majetek byl prohlášen konkurs; totéž platí, byl-li návrh na prohlášení konkursu podaný proti takové právnické osobě zamítnut pro nedostatek majetku;
  - b) překážka podle písm. a) působí vůči tomu, kdo vykonával funkci statutárního orgánu, člena statutárního nebo jiného orgánu v právnické osobě a alespoň jeden rok před podáním návrhu na prohlášení konkursu

- na její majetek, příp. před vznikem povinnosti této právnické osoby podat návrh na prohlášení konkursu na její majetek;
- c) překážka podle písm. a) trvá po dobu tří let ode dne právní moci:
    - ca) usnesení o zrušení konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, nebo
    - cb) usnesení o zamítnutí návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku.
  - d) k překážce podle písm. a) se nepřihlíží:
    - da) zruší-li se konkurs jinak než z důvodů uvedených v písm. c),
    - db) jestliže jde o likvidátora, který splnil povinnost podle § 72 odst. 2 obchodního zákoníku v platném znění,
    - dc) jestliže jde o osobu, která byla zvolena do funkce již za úpadku právnické osoby, nebo
    - dd) jestliže jde o osobu, která se domůže v řízení dle občanského soudního řádu v platném znění určení, že dosavadní funkci vykonávala s péčí řádného hospodáře.
  - e) překážka podle písm. a) odpadá, pokud
    - ea) shromáždění bylo při volbě takové osoby do funkce na existenci této překážky upozorněno.
  - f) nebyl jí soudem či správním orgánem uložen v současnosti trvající zákaz činnosti týkající se provozování živnosti v oboru předmětu činnosti společenství či v oboru příbuzném.

Osoba, která uvedené podmínky nespĺňuje nebo na jejíž straně je dána překážka výkonu funkce, se členem výboru nestane, i když o tom shromáždění rozhodlo. Přestane-li člen výboru splňovat výše uvedené podmínky stanovené pro výkon funkce, jeho funkce tím zaniká. Tím nejsou dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře.

11. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti ve smyslu odstavce 5. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápisu o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí. Výbor je oprávněn v případě nesouhlasu s navrhnout, aby mu shromáždění uložilo pokyn něco vykonat nebo se něčeho zdržet. Členové výboru potom neodpovídají za škodu vzniklou vykonáním takto uloženého pokynu. Tím není dotčena povinnost jednat s péčí řádného hospodáře.

12. Prvním statutárním orgánem společenství bylo Stavební bytové družstvo Praha.

13. Je-li shromážděním zvoleno z osob, které před nebo na jednání shromáždění vnesly kandidaturu na člena výboru, stávají se členy výboru jen osoby s nejvyšším počtem odevzdaných hlasů, přičemž počet zvolených členů výboru odpovídá počtu uprázdněných míst ve výboru. Případné další zvolené osoby se stávají náhradníky podle pořadí odpovídajícímu počtu odevzdaných hlasů.

## ČI.V

### Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Výbor zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Takovou adresou může být i e-mailová adresa, pokud s tím vlastník předem vyslovil písemný souhlas. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí 2 měsíce, není-li v návrhu rozhodnutí uvedena jiná lhůta, která nesmí být kratší než 15 dní. Možnost takového rozhodování není omezena toliko na případy agendy předešlé neusnášení schopné schůze shromáždění vlastníků.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Písemnost vyjádření vlastníka je zachována i v případě doručení souhlasu prostřednictvím e-mailové zprávy na adresu společenství, pokud s takovou formou komunikace předem vyslovil vlastník písemný souhlas. Nedoručí-li člen společenství svůj souhlas s návrhem usnesení ve lhůtě, pak platí, že hlasoval proti. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství.
- 3) Výbor oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení. Písemnost je zachována i v případě doručení sdělení na e-mailovou adresu člena společenství, pokud s tím člen předem písemně vyslovil souhlas.

## ČI. VI

### Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise, pokud je zřízena, je kontrolním orgánem společenství. Kontrolní komise je tříčlenná a volí ze svých členů svého předsedu.
- 2) Kontrolní komise je oprávněna:
  - a) se seznamovat se všemi skutečnostmi týkajícími se správy a činnosti výboru;
  - b) pozastavit rozhodnutí výboru, v takovém případě je povinna svolat shromáždění k projednání pozastaveného rozhodnutí tak, aby se sešlo do 30 dnů ode dne pozastavení;
  - c) svolat shromáždění, jestliže nebylo svoláno v stanoveném termínu, nebo dojde-li k závěru, že je to nezbytné z naléhavých důvodů společného zájmu a výbor nevyhověl žádosti shromáždění svolat.

## **ČI. VII**

### **Vznik členství, evidence členů společenství**

1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.
2. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství.
3. Seznam vlastníků - členů společenství je veden a aktualizován v knize vlastníků – členů společenství.

## **ČI. VIII**

### **Práva a povinnosti vlastníka**

1. Vlastník má právo zejména:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství;
  - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění;
  - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky;
  - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství;
  - e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly uhrazeny na účet společenství;
  - f) nahlížet do všech podkladů, týkajících se činnosti společenství s výjimkou těch, na které se vztahuje ochrana osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb. v platném znění, a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
2. Vlastník je povinen zejména:
  - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství;
  - b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení;
  - c) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, 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 pozemku a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování;
  - g) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku;
  - h) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti; k zajištění pravomocně přisouzených pohledávek oprávněných vlastníků vzniklých z neplnění povinností uvedených v tomto odstavci vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu ostatním vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka a na věcech movitých obdobně jako zástavní právo na zajištění nájemného
  - i) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práva ostatních vlastníků a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práva ;
  - j) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot;
  - k) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky;

- l) budou-li se náklady na některé ze služeb rozúčtovávat podle počtu osob, oznamovat výboru změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo;
- m) oznámit výboru kontakt na svou osobu ( telefonní číslo a e-mail), umožňující vyrozumět vlastníka v případě nutnosti technicko-provozního či jiného nezbytného zásahu v jeho bytě.
3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník provádět jen se souhlasem všech vlastníků. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky.
4. Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
5. Zasahuje-li vlastník jednotky do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého z vlastníků naříditi prodej jednotky.
6. Společní členové jsou povinni zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vč. zastupování na shromáždění. Zmocnění v písemné podobě musí být doručeno výboru, připouští se přitom, aby se to bylo možné i e-mailem v elektronické podobě. Podpis na plné moci nemusí být ověřen.
7. Člen společenství i jakákoliv jiná osoba nacházející se v domě a na pozemku jsou povinni dodržovat veškerá pravidla pro užívání domu a pozemku stanovená obecně závaznými právními předpisy, stanovami a usneseními shromáždění, a domovním řádem. Stanoví-li tyto stanovy nebo domovní řád za jejich porušení sazbu pokuty, zavazuje se člen společenství uhradit pokutu, kterou mu za porušení pravidla jím samým nebo osobou, která užívá jeho jednotku v domě, uloží výbor. Člen společenství stejně jako každá osoba užívající jednotku v domě nebo společné části domu vstupem do domu akceptuje povinnosti vyplývající z těchto stanov a domovního řádu.

## **Čl. IX Zánik členství ve společenství**

1. Členství ve společenství zaniká:
- a) úmrtím vlastníka - fyzické osoby;
  - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky;
  - c) zánikem vlastníka - právnické osoby;
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství.
2. Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí nebo zániku jednotek zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky.

## **Čl. X Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby**

1. Příspěvky a zálohy podle čl. VIII bodu 2 písm. d) a e) platí vlastníci měsíčně vždy do každého 15. dne v kalendářním měsíci, za který se platí, v částkách a termínech stanovených výborem podle obsahu rozhodnutí shromáždění o rozpočtu obsahujícím rozhodnutí o výši příspěvků a záloh a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.
2. O vyúčtování záloh podle čl. VIII bodu 2 písm. d) rozhoduje výbor jednou ročně. Zálohy na služby uhrazené vlastníkem se rozúčtují podle podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, ledaže zákon nebo tyto stanovy stanoví jinak. Zálohy na teplo a teplou vodu se vyúčtují podle stavu spotřeby zjištěné odečtem na kalorimetrech, vodné a stočné podle stavu spotřeby odečtené na vodoměrech, a náklady na vlastní správu se rozvrhnou na každou jednotku stejným dílem.
3. Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na správu domu, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
4. Zálohy na úhradu za služby podle čl. VIII bodu 2 písm. e) je výbor povinen jednou ročně vyúčtovat, a to nejpozději do 4 měsíců po skončení účtovacího období stanoveného zvláštním právním předpisem. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh.

5. S vlastnickým právem k jednotce přechází na nabyvatele i veškeré dluhy převodce vůči společenství, ledaže mu výbor nebo správce vystaví potvrzení o bezdlužnosti. O tom je převodce povinen nabyvatele předem zpravit. Převodce i nadále ručí za úhradu takových dluhů.

6. Výbor je povinen po zjištění vzniku dluhu vyššího 10.000 Kč upozornit písemně příslušného vlastníka v prodlení na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu 7 dní následujících po upozornění, může společenství podat žalobu na zaplacení. Vlastník je povinen na vyzvání nahradit náklady upomínky paušální částkou 300 Kč. Vlastník je rovněž povinen uhradit pokutu stíhající prodlení s úhradou finančního závazku vůči společenství ve výši 0,1% dluhu denně.

## **Čl. XI Hospodaření společenství**

1. Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají vlastníci na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby. V případě nedostačujících prostředků na zálohách za služby je možno (při respektování dalších podmínek týkajících se finančních prostředků společenství) čerpat tyto prostředky v nezbytném rozsahu z dlouhodobých záloh na opravy a údržbu. Výbor sestavuje na každý rok rozpočet domu, který obsahuje přehled plánovaných nákladů na údržbu, opravy, poskytování služeb, příp. jiné investice, a rezervu na straně jedné a zdroje jejich krytí na straně druhé. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu a případné investice v domě plánované v letech budoucích. Obsahuje-li přijatý rozpočet údaj o výši příspěvku na správu nebo o druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu anebo o celkové výši příspěvků na správu, považuje se rozhodnutí o přijetí rozpočtu zároveň za rozhodnutí o jmenovaných dílčích záležitostech.

2. Společenství může se souhlasem vlastníků zajišťováním činností podle čl. I příp. dalších činností v rámci smlouvy o správě pověřit jinou osobu - správcem.

3. Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

4. Příjmy společenství se rozdělují a zdaňují podle obecně závazných předpisů. O jejich případném rozdělení mezi vlastníky nebo ponechání ve fondech společenství rozhoduje v souladu s obecně závaznými předpisy shromáždění.

## **Čl. XII Zánik společenství**

Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech uvedených v zákoně.

## **Čl. XIII Závěrečná ustanovení**

Tyto stanovy byly přijaty schůzí shromáždění vlastníků jednotek dne 14. listopadu 2019 a téhož dne nabyly účinnosti.