

STANOVY
Společenství vlastníků jednotek Štanderova 881/4, Praha, Letňany

Č L Á N E K 1
Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, založenou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových částí domu (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně a těchto stanovách (dále jen "člen společenství").
- 3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se 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 zákoně a v těchto stanovách.

Č L Á N E K 2
Název a sídlo společenství

Název společenství: Společenství vlastníků jednotek Štanderova 881/4, Praha, Letňany
Sídlo společenství: Štanderova 881/4, Praha 9, Letňany, PSČ 199 00

Č L Á N E K 3
Správa domu a další činnosti

Společenství vykonává správu domu a odpovídá za správu domu a pozemku v souladu s právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů společenství. Správa domu se týká zejména:

1. provozu domů a pozemků, včetně technických zařízení a společných částí technických sítí tak, aby společné části domu sloužily k řádnému užívání, a umožňovaly řádné užívání jednotek v domě,
2. údržby a oprav společných částí domu,
3. protipožárního zabezpečení domu a jeho revizí a oprav, včetně hromosvodů,
4. revizí a oprav společných částí sítí technického vybavení, zejména rozvodů elektrické energie, plynu, studené vody, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů a odvodu odpadních vod, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě, vzduchotechniky, slaboproudé elektrotechniky, a dalších technických zařízení,
5. administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu.

Č L Á N E K 4
Zajišťování služeb, spojených s užíváním jednotek a společných částí domu a pozemků, správa domu a pozemků

Společenství zajišťuje zejména následující úkony, spojené s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby") a pozemků:

- a) dodávky studené vody, plynu, tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, odvod odpadní vody,
- b) úklid společných částí domu, souvisejících pozemků, odvoz domovního odpadu,
- c) údržba pozemků souvisejících s domem, spravovaným společenstvím,
- d) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím
- e) vyúčtování přijatých záloh za jednotlivé členy společenství.

Č L Á N E K 5

Zajišťování správy domu na základě smlouvy se správcem

- 1) Společenství vlastníků jednotek může zajišťovat provozní, technické a správní činnosti spojené se správou domu a pozemku na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- 2) Pokud dlouhodobě trvá nespokojenost s fungováním správce, je výbor je oprávněn správce nahradit jiným správcem bez schválení shromážděním.
- 3) Smlouva se správcem obsahuje zejména tato ujednání:
 - 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,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně, případně mimořádně na vyžádání do 14ti dnů, shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, zpracování roční účetní závěrky (výkaz zisků a ztrát, rozvahu, výpis hlavní knihy analytické evidence, výpis účetního deníku, výpis pokladní knihy) nejpozději do 31.3. následujícího roku,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) výpovědní lhůtu,
 - g) odměnu správce za jeho činnost.

Č L Á N E K 6

Společná ustanovení

Orgány společenství jsou:

- a) Shromáždění členů společenství (dále jen „shromáždění“), které tvoří všichni vlastníci jednotek,
- b) Výbor společenství (dále jen "výbor"), který je statutárním orgánem společenství,
- c) Kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.

Výbor a další orgány jsou volenými orgány společenství. Člen voleného orgánu společenství, případně zmocněný zástupce člena voleného orgánu právnické osoby, je způsobilý výkonu funkce ve voleném orgánu jen pokud je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

- 1) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy. Člen voleného orgánu společenství jako fyzická osoba, případně zmocněný zástupce člena voleného orgánu společenství právnické osoby se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
- 2) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let. Začíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu také končí odstoupením nebo odvoláním z funkce. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- 3) Členům voleného orgánu přísluší odměna za výkon funkce a dále náhrada doložených nákladů vzniklých při jejím výkonu. Celkovou výši odměny pro výbor schvaluje shromáždění, předseda výboru ji pak rozdělí mezi členy výboru. Odměna náleží všem členům výboru za celé období ve výkonu funkce.
- 4) Člen orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. Výkon jeho funkce pak skončí před uplynutím funkčního období dnem doručení oznámení o odvolání.
- 5) Člen orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí nejpozději uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Člen voleného orgánu společenství je povinen ve výkonu funkce pokračovat v případě, když jeho odstoupením počet členů orgánu klesl pod minimálně stanovený počet; nejdéle však 60 dnů.
- 6) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období.

Č L Á N E K 7

Shromáždění

Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) schválení nebo změna stanov společenství,
- d) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- e) změna účelu užívání stavby, změna stavby, modernizace, rekonstrukce, stavebních úpravy společných částí domu,
- f) 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 stanovenou prováděcím právním předpisem, 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,
- g) 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,
- h) rozhodování o hospodaření společenství, jmenovitě:
 - 1) schvalování předpokládaných nákladů a výdajů na následující kalendářní rok dle návrhu předloženého statutárním orgánem,
 - 2) schvalování právních úkonů (smluv a závazků) nad rámec běžné správy domu, která není v pravomoci statutárního orgánu (zejména uzavírání nových smluv, vypovídání či podstatná změna stávajících smluv, schvalování úvěrů apod.),
 - 3) určení finančního či jiného limitu, do kterého může statutární orgán samostatně jednat za společenství,
 - 4) stanovení výše odměny členům volených orgánů a náhrady paušálních výdajů na činnost volených orgánů,
 - 5) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků; pokud je správa domu a pozemků a činnosti s ní související vykonávány správcem, předkládá zprávu správce, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - 6) shromáždění může pověřit k výkonu některých svých činností plynoucích z hospodaření společenství správce,
- i) rozhodování o platbách vlastníků a jejich vyúčtování, jmenovitě o:
 - 1) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemků, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. 3, odst. 2,
 - 2) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky.

Č L Á N E K 8

Jednání shromáždění

- 1) Shromáždění svolává statutární orgán, a to nejméně jednou za rok. Shromáždění musí také být svoláno, požádá-li to nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
- 2) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům společenství nejméně 14 dní před termínem konání. Písemná pozvánka se zasílá na vyžádání poštou, v ostatních případech mailem, vhozením do poštovní schránky, zveřejněním na nástěnce v domě. V pozvánce se uvede datum, čas,

- místo konání a pořad jednání shromáždění. Dále informace, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- 3) Návrhy jednotlivých bodů programu jednání shromáždění mohou podávat všichni členové společenství. Takový návrh musí být učiněn písemně, musí být určitý a musí být včas doručen statutárnímu orgánu.
 - 4) Jednání shromáždění řídí statutárního orgán společenství, pokud neurčil jinou osobu.
 - 5) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
 - 6) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství (vlastníků jednotek) na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
 - 7) Tří čtvrtin hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k:
 - a) schválení nebo změně stanov
 - b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám
 - c) přijetí usnesení o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky
 - d) volbě členů statutárního orgánu společenství.
 - 8) Při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek
 - 9) Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení a výsledky případných voleb. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje řídící zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství.
 - 10) Členové společenství mohou přijímat usnesení i mimo jednání shromáždění, a to písemným hlasováním per rollam.
 - 11) Per rollam může být rozhodnuto o stejných záležitostech, jako na shromáždění. Per rollam dále může být rozhodnuto o záležitostech, které byly projednány na řádném shromáždění, které nebylo schopné se usnášet, nebo kdy nebyl přijat návrh usnesení většinou hlasů. A dále v jiných věcech na návrh statutárního orgánu společenství.
 - 12) Při hlasování per rollam se většina počítá z celkového počtu hlasů příslušejících všem členům společenství. Statutární orgán oznámí výsledek písemného hlasování způsobem obvyklým, zejména vyvěšením na oznamovacích tabulích v objektech SVJ a rozesláním e-mailem. Rozhodnutí členů přijaté hlasováním per rollam má stejnou závaznost a platnost jako usnesení přijaté shromážděním. Písemnosti o hlasování per rollam a oznámení jeho výsledku mají platnost zápisu z jednání shromáždění.
 - 13) K přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování cen služeb, o volbě členů statutárních orgánů a o jejich odměnách mimo zasedání (per rollam) je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek.
 - 14) O výsledku hlasování per rollam pořídí předkladatel návrhu nebo návrhů usnesení zápis, pro který platí stejná pravidla jako pro zápis z jednání shromáždění.

Článek 9

Výbor společenství

- 1) Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Člen výboru je volen a odvoláván shromážděním.
- 2) Výbor je tříčlenný. Výbor volí ze svých řad předsedu a místopředsedu. Schůze výboru se konají minimálně jednou za čtvrtletí, svolává je předseda.
- 3) Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství, s výjimkou věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 4) Výbor zejména připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávy o všech záležitostech společenství, včetně účetní závěrky a písemných materiálů, které má

shromáždění projednat. Zajišťuje vedení písemností společenství, sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků.

- 5) Výbor je oprávněn rozhodnout o vymáhání plnění povinností uložených členům Společenství a je povinen plnění jménem Společenství vymáhat. Výbor je též oprávněn rozhodnout o vymáhání náhrady škody, kterou způsobil vlastník jednotky, nebo jeho nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti anebo ti, kteří jednotku užívají, nebo osoby a subjekty, kteří se podílejí na stavebních úpravách jednotky a souvisejících společných částech domu (dále v tomto odstavci jen vlastník) a o vymáhání nákladů na odvrácení vzniku dalších škod na společných částech domu, které by mohly v souvislosti se škodou způsobenou vlastníkem vzniknout. V uvedených případech je výbor povinen nejprve vlastníka vyzvat k odstranění vzniklých škod na společných částech domu na jeho náklad. V případech, kdy hrozí vznik dalších škod na společných částech domu, je výbor oprávněn a povinen odstranit tyto škody a učinit potřebná opatření k předcházení vzniku dalších škod na náklad Společenství bezodkladně, a úhradu nákladů pak vymáhat po vlastníkov, který škodu způsobil. Úhradu nákladů na odstranění škod způsobených vlastníkem, které muselo vynaložit Společenství, neboť vlastník sám nekonal nebo v případech dle předchozí věty, je výbor oprávněn předepsat vynaložené náklady společenstvím k úhradě vlastníkov jednotky, a to i v rámci vyúčtování.
- 6) V působnosti výboru je také rozhodování o:
 - a) Nabytí movitých věcí (materiál), jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 30.000 Kč a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu 30.000,- Kč
 - b) údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, celková částka na opravy a údržbu nesmí překročit souhrnnou částku v součtu 150.000,- Kč bez DPH za jednotlivý případ. V případě nutnosti výměny měřicí techniky (vodoměry, kalorimetry, aj.) je výbor oprávněn k rozhodnutí o výměně jejich komponentů. V těchto případech je výbor oprávněn rozhodovat až do částky 400.000,- Kč bez DPH. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek.
 - c) O všech rozhodnutích podle bodů a) a b) tohoto článku je výbor společenství povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.
- 7) Činnost výboru organizuje, svolává a řídí předseda, který také organizuje běžnou činnost společenství. Navenek jedná za společenství předseda výboru v souladu s jeho přijatým rozhodnutím, není-li přítomen nebo schopen jednat, pak jej zastupuje místopředseda. Písemné právní jednání výboru musí být podepsáno předsedou nebo místopředsedou, a dalším členem výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je schopný usnášení, pokud je přítomna nadpoloviční většina jeho členů.
- 8) Předseda nebo místopředseda svolává výbor písemnou pozvánkou, případně jiným způsobem, podle dohody mezi členy výboru.
- 9) Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, pokud požádali o jejich zaprotokolování,
 - d) datum pořízení zápisu a podpisy předsedy a jednoho člena výboru.Přílohou zápisu jsou písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- 10) Výbor je odpovědný za uchování všech zápisů z jednání výboru. Po ukončení funkčního období výboru je výbor povinen předat kompletní soubor zápisů s přílohami novému výboru.

Č L Á N E K 1 0

Členství ve společenství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické osoby i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace.

- 2) Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci.
- 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.
 - 1) Spoluvlastníci jednotky, jako společní členové společenství, mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství, s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu jednotky na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
 - 2) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu notářského zápisu o první schůzi společenství. Členy, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů neprodleně poté, kdy nový vlastník jednotky oznámí nabytí vlastnictví jednotky. O splnění této povinnosti musí nového vlastníka informovat vlastník prodávající jednotky. V seznamu členů společenství (vlastníků jednotek) musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména (jmen), příjmení, data narození a místa trvalého pobytu, též váha hlasu při hlasování na shromáždění. Váhou hlasu se rozumí podíl podlahové plochy konkrétní jednotky na celkovém součtu podlahových ploch všech bytových a nebytových jednotek v domě, tedy tak jak je vlastnický podíl té které jednotky zapsán v katastru nemovitostí.

Č L Á N E K 1 1

Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství, uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má právo:
 - a) užívat společné části podle pravidel upravených v zákoně a v těchto stanovách,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem, a těmito stanovami, případně domovním řádem,
 - c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, vlastník jednotky může pověřit jiného vlastníka jednotky nebo třetí osobu, aby ho na schůzi shromáždění zastupoval; plná moc k zastupování musí být písemná, vlastnoručně podepsaná
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet roční vyúčtování záloh na příspěvky na správu domu a pozemků, a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen služby), a vrácení případných přeplatků, s výjimkou příspěvku na údržbu opravy a stavební úpravy společných částí (fond oprav) – tato část příspěvku na správu domu se nevyúčtovává
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů a požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit společenství náklady, které tím společenství vzniknou, o konkrétní výši nákladů rozhodne statutární orgán společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak
- 2) Člen společenství má povinnosti zejména:
 - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství, schválená v souladu s předpisy a těmito stanovami, dodržovat ustanovení domovního řádu
 - b) hradit stanovené zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh; zálohy platí členové společenství měsíčně v částkách stanovených výborem společenství, příspěvek na výdaje spojené se správou domu a pozemků platí členové společenství měsíčně v částkách stanovených usnesením shromáždění. To vše na účet společenství vždy nejpozději do 25. dne měsíce, za který je platba hrazena,
 - c) hradit náklady, které společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin, nezpřístupnění bytu aj.),
 - d) člen společenství, který je v prodlení s úhradou zálohy na služby, příspěvku na správu domu nebo nedoplatku z vyúčtování záloh na služby, je povinen uhradit společenství poplatek spojený s vymáháním takového nedoplatku ve výši 1000,- Kč za 2. výzvu k úhradě, a 6.000,- Kč za předžalobní výzvu k úhradě odeslanou právním zástupcem společenství
 - e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemků a společných zařízení právními předpisy, domovním řádem, pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství

- g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo jimž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený,
- h) provádět úpravy jednotky ve svém vlastnictví pouze za dodržení platného stavebního zákona, zejména ustanovení pro ohlašování nebo povolování stavební úpravy, a tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem společenství. Veškeré stavební úpravy, spojené se zvýšenou prašností má bydlící povinnost ohlásit výboru písemně předem. V případě nenahlášení podobných činností budou veškeré případně vzniklé náklady spojené s planým výjezdem HZS hl. m. Prahy/planým výjezdem společnosti, která servisuje systém EPS a návazné systémy/opravou zaprášených požárních čidel přeúčtovány vlastníkov, jehož vinou došlo k vyvolání planého požárního poplachu.
- i) předat výboru nejméně deset dní před realizací ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby (změnou stavby jsou i stavební změny části stavby tj. jednotky), která podléhá ohlášení stavebnímu úřadu. Povinnost ohlásit výboru stavební úpravy minimálně deset dní předem platí i tehdy, když bude provádět v bytě stavební úpravy, které nevyžadují stavební povolení, ani ohlášení,
- j) řádně udržovat části domu, které má vlastník ve výlučném užívání (terasy, balkóny, garážová stání, uzavřená garážová stání), především pak neprodleně hlásit výboru nebo určené osobě zjištěné závady v těchto částech a poskytnout součinnost k jejich včasnému odstranění. Neprovádět zde bez projednání s výborem žádné stavební úpravy, udržovat je v čistotě a využívat je výhradně k určenému účelu, rovněž se zdržet umístování na vnější konstrukce domu, např. balkonů, teras a oken, na fasádu a střechu jakákoli zařízení a předměty bez předchozího souhlasu výboru společenství,
- k) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla, vody, případně jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- l) umožnit, po předchozím vyzvání výboru, přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy společných částí domu umístěných v jednotce nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, učiní výbor výzvu písemně, alespoň 2 dny předem,
- m) oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy a počtu osob, které s ním sdílejí domácnost, případně bydlí v bytě po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce,
- n) oznámit společenství v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby včetně počtu osob ve smyslu předchozího bodu,
- o) člen je povinen sdělit společenství svoji kontaktní adresu, pokud je odlišná od zápisu v katastru nemovitostí, a telefonické a e-mailové spojení,
- p) předat společenství před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části.

Č L Á N E K 1 2

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

- 1) Pokud není uvedeno jinak, pak všechny společné části užívají přímo či nepřímo všichni členové společenství, a podílejí se proto na jejich správě, na rozhodování o nich, i na financování nákladů na ně. Správa domu a pozemků zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek a zachování nebo zlepšení společných částí.
- 2) Na základě rozhodnutí shromáždění může společenství pověřit jinou osobu zajišťováním některých činností správy domu a pozemku (správce); tím nejsou dotčeny působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činností podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.
- 3) Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem.
- 4) Ve společných částech domu (tím se rozumí také balkony a terasy), je zakázáno jakkoli manipulovat s ohněm a doutnajícími předměty. Členové společenství jsou povinni řídit se předpisy o požární ochraně.

- 5) Člen společenství není oprávněn ve společných částech umisťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání.
- 6) Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenství za tím účelem přijatá, vyzve ho společenství ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy vlastníkem jednotky je společenství oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.
- 7) Vlastníci, kteří mají v úmyslu provádět stavební a jiné úpravy svých bytů, které zasahují do společných instalací či konstrukcí objektu, popř. do staticky nosných konstrukcí objektu, předloží statutárnímu orgánu dokumentaci k posouzení, a to před podáním žádosti o stavební povolení nebo nahlášení úprav na příslušný stavební úřad a před započítáním těchto úprav.
- 8) Veškeré závady a poruchy na společných částech domu, vybavení objektu a jiné závady oznamují obyvatelé domu správci, popř. členům výboru.
- 9) V domě, zejména jeho společných částech, je zakázáno:
 - a) kouření ve společných částech domu i sklepích,
 - b) zasahování do provozu technických zařízení a jejich regulačních prvků a přívodů energií někým jiným, než pracovníky, kteří k tomu mají oprávnění,
 - c) provádění úpravy interiérů objektu, při kterých se zasahuje do společných instalací, bez konzultace se správcem objektu, popř. s výborem (z důvodu zabránění poškození spol. instalací a konstrukcí objektu),
 - d) instalace trezorových skříní a jiných těžkých zařizovacích předmětů a vybavení (důvod možné poškození statiky konstrukcí objektu).
 - e)

Č L Á N E K 1 3 **Zánik členství ve společenství**

Členství ve společenství zaniká:

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
- c) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
- d) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

Společné členství ve společenství zaniká a mění se na samostatné členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství do 7 dnů oznámit statutárnímu orgánu.

Č L Á N E K 1 4 **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. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovní účty společenství.
- 2) Společenství hospodaří a nakládá se svým majetkem v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným právními předpisy.
- 3) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- 4) Členové společenství (vlastníci jednotek) jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu,
- 5) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

- 6) Rozpočtem společenství se rozumí předpokládané náklady na správu domu a pozemku a na služby a výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na služby. Rozpočet společenství se sestavuje zpravidla na kalendářní rok.
- 7) Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství na základě rozhodnutí shromáždění v termínech stanovených k tomu statutárním orgánem společenství na bankovní účet společenství. Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním. Statutární orgán písemně informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství.
- 8) Vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku v poměru velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech. Náklady jsou ve vyúčtování rozúčtovány dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a délky vlastnictví jednotky v zúčtovacím období. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- 9) Vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni přispívat na odměnu osobě, která má zajišťovat činnosti správy domu a pozemku (zejména tzv. operativní správce), a na odměnu členům volených orgánů společenství. Náklady jsou ve vyúčtování rozúčtovány rovným dílem na každou evidovanou jednotku s ohledem na délku vlastnictví jednotky v zúčtovacím období.
- 10) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše záloh placených 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 hospodařením s vymezenou částí finančních prostředků společenství.

Č L Á N E K 1 5

Závěrečná ustanovení

- 1) Orgány společenství komunikují se členy obvykle písemně, prostřednictvím poštovního doručení, vhozením do poštovní schránky, nebo elektronickou poštou. V případě elektronické pošty se písemnost považuje za doručenou 2. den poté, kdy byla odeslána na evidovanou e-mailovou adresu. Zasiílat e-mailem lze členům také roční vyúčtování záloh na úhradu za služby, vypořádaní nedoplatků nebo přeplatků, oznámení změn v předpisech záloh a výši záloh na služby.
- 2) Člen společenství, který si přeje výhradní zaslání poštou, je povinen si toto písemně vyžádat.
- 3) Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů společenství; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání.
- 4) Případná žádost o zaslání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, než je adresa jednotky, musí být podepsána členem společenství.
- 5) Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společenství.