

Stanovy Společenství vlastníků domu 397 Mládeže, Praha 6

**ČÁST PRVNÍ
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

**Čl. I
Základní ustanovení**

1. Společenství vlastníků domu 397 Mládeže, Praha 6 (dále jen "společenství") je právnickou osobou, 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").
2. Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále jen "člen společenství").
3. Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.

**Čl. II
Název a sídlo společenství**

1. Název společenství je: Společenství vlastníků domu 397 Mládeže, Praha 6
2. Sídlo společenství je: Mládeže 397/2, Praha 6, PSČ 169 00

**ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ**

**Čl. III
Správa domu a další činnosti**

1. Předmětem činnosti společenství je zajišťování správy domu č. p. 397 stojícím na pozemku parc. č. 793/2, zastavěná plocha a nádvoří a s funkčně souvisejícím pozemkem parc. č. 794/2, zeleň, vše v obci Praha, katastrální území Břevnov (dále jako „pozemek“), způsobem stanoveným právními předpisy a v těchto stanovách (dále jen „správa 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 zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
3. Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
4. Správou domu se rozumí zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemku, včetně úklidu a péče o zeleň,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,

- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení,
 - e) prohlídek a čištění komínů,
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - g) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - h) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
5. 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,
 - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - e) zajištění úklidu společných částí domu a přilehlých venkovních prostor,
 - f) zajištění péče o zeleň na pozemku,
6. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
7. Při plnění úkolů 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,
 - 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.
8. 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 elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, odvoz odpadků, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
- a) vybírání 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.
9. 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.
10. 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,
 - d) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

11. Uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

Čl. IV

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení 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 všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem, jejichž realizace může mít dopad na základní práva a povinnosti jednotlivých vlastníků jednotek, schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. V 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. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.

4. Výbor je povinen vést seznam vlastníků jednotek. Seznam členů společenství není veřejný. Členy, 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 uvedeno jméno, příjmení, datum narození, adresa bydliště nebo trvalého, příp. přechodného pobytu, doručovací adresa, telefonní a e-mailové spojení, společný zástupce společných členů, velikost podílu na společných částech a další údaje nezbytné pro správu domu a pozemku a vyúčtování služeb a dalších plnění poskytovaných společenstvím.
5. Jestliže je jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, evidují se v seznamu členů společenství údaje o všech spoluvlastnících spolu s velikostí spoluvlastnických podílů jednotlivých spoluvlastníků, resp. obou manželů a pakliže je zmocněn společný zástupce, jméno a příjmení společného zástupce.
6. Pokud je byt přenechán do užívání jiné osobě, vede se v evidenci i jméno, příjmení a adresa uživatele.
7. Údaje vedené v seznamu členů společenství mohou být předány správci nebo vedeny správcem.

Čl. VI

Práva a povinnosti vlastníků jednotek

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutí orgánů společenství, 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 případných přeplateků;
 - 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 a na svůj náklad si vyžádat pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
2. Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutí orgánů společenství, a to zejména:
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství;
 - b) přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, pokud není stanoveno jinak. V případě prodlení s úhradami je člen povinen zaplatit též sankci z prodlení v zákonem stanovené výši, neurčí-li shromáždění výši jinou. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování. V případě prodlení s úhradami je člen povinen zaplatit též sankci z prodlení v zákonem stanovené výši, neurčí-li shromáždění výši jinou,

- d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, a zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu;
- e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví prováděl tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě;
- f) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části poškozuji, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškození, včetně činnosti směřující k předcházení škod;
- g) 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 nebo kterým umožnil přístup do domu nebo bytu;
- h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření vody v jednotce a odečet naměřených hodnot;
- i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy, apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem;
- j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. V odst. 4 a pro potřeby správy domu;
- k) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny 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, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo;
- l) oznamovat výboru dlouhodobější nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva kalendářní měsíce, a označit osobu, která po dobu nepřítomnosti zajistí vstup do bytu, bude-li to nezbytně třeba;
- m) zabezpečit si při takového dlouhodobější nepřítomnosti byt uzavřením hlavních ventilů vody a plynu;
- n) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv;
- o) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a umožnit po předchozí výzvě výborem přístup do bytu, upravuje-li stavebně svůj byt, za účelem ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části;
- p) povinnosti vlastníka jednotky související s bytem platí i pro společné části, které slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky.

Čl. VII

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

ČÁST ČTVRTÁ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VIII Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) statutárním orgánem je výbor společenství,
2. Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je volený orgán společenství. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členem výboru může být pouze člen či společný člen tohoto společenství nebo pověřený zástupce člena společenství, který je právnickou osobou.
3. Členem volného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) či jiná osoba blízká je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
4. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce. To neplatí pro udělení zmocnění na jednotlivá dílčí jednání.
5. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období novým zvolením členů volených orgánů, nejpozději však šest měsíců po uplynutí doby funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo smrtí člena voleného orgánu.
6. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
7. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
8. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Má-li výbor více než tři členy, jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. V případě, že je výbor pouze tříčlenný, musí člen výboru své odstoupení písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
9. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Členové volného orgánu, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně.
10. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
11. Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu, jejíž výši schvaluje shromáždění.

Čl. IX Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, kterého se účastní členové společenství.
2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru; volí a odvolává revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.
3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
 - a) změně stanov,
 - b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volbě a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) 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,
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f) rozhodování o:
 - 1) členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2) změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - 3) změně podlahové plochy bytu,
 - 4) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - 5) změně podílu na společných částech,
 - 6) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - 7) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou pro výbor – viz Čl. XI Odst. 9 e)
 - g) udělování předchozího souhlasu k:
 - 1) nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, a to jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správ domu a pozemku; rozhodování v této věci,
 - 2) nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou pro výbor – viz Čl. XI odst. 9 f)
 - 3) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - 4) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, je oprávněno shromáždění vlastníků dát souhlas jen pro účely domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena rozhodnutím shromáždění vlastníků,
 - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
4. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do třiceti dnů od přijetí jejich žádosti. Neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
5. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Členům, kteří mají e-mail adresu, se pozvánka zasílá elektronicky prostřednictvím internetu na jejich e-mail adresu. Svolávání schůze shromáždění musí být provedeno nejpozději patnáct dnů před jejím konáním, a to na dobu, která je nejvhodnější. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, je nutné do pozvánky uvést kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit.

6. Ten, kdo shromáždění svolá, je může odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí společenství členům, kteří se na shromáždění dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
7. Jednání shromáždění řídí předseda či místopředseda výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta třetí tohoto článku, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem. Ten, kdo jednání shromáždění zahájí, ověří, zda je shromáždění schopné se usnášet a toto veřejně sdělí přítomných na shromáždění.
8. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomní členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
9. Pro změnu stanov, pro volbu a odvolávání členů orgánů společenství, pro rozhodnutí o opravě nebo stavební úpravě společné části (rekonstrukce, modernizace, apod.) a dále pro rozhodnutí o osobě, která má zajišťovat správu domu a pozemku včetně schválení smlouvy, rozsahu činnosti a ceny za tuto činnost, je nutný souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství.
10. V případě, že shromáždění při volbě členů nezvolí, pro jakou funkci ve výboru byl člen zvolen, je povinností členů výboru, neprodleně po této volbě, si zvolit předsedu a místopředsedu. Další zvolení jsou členy výboru.
11. Souhlas všech vlastníků jednotek je nutný v případě, že se všem vlastníkům jednotek mění velikost spoluvlastnických podílů nebo mění-li se poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech.
12. K rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či o jejím zpracování, je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků. Nedosáhne-li se této většiny, rozhodne na návrh spoluvlastníků soud. (§ 1129)
13. O záležitosti, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
14. Zastoupení člena společenství jinou osobou je možné pouze v případě, že zastupující osoba je pověřena plnou mocí podepsanou členem společenství. V plné moci musí být uvedeno, k čemu je při hlasování zmocněnec oprávněn a podpis zmocnitele na plné moci musí být úředně ověřen.
15. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají jeden společný komplet hlasů, vyjadřující velikost spoluvlastnického podílu jednotky. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu, rovněž i při jednání a hlasování na shromáždění společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
16. 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 napadaného rozhodnutí. Právo je nutno uplatnit u soudu do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak toto 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.
17. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož vyhotovení odpovídá statutární orgán či svolavatel, a to do třiceti dnů ode dne jeho ukončení. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující, kdo shromáždění svolal, jak a kdy se konalo, schopnost shromáždění k jednání a k rozhodování, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení s uvedením výsledků hlasování, dále výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Zápis podepisuje předsedající schůze a zapisovatel. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
18. Zápisy z jednání shromáždění včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru, nebo v kanceláři společenství vlastníků. Každý člen společenství

má právo nahlížet do zápisů jednání a dalších podkladů pro jednání uložených v archivu společenství. Na základě usnesení shromáždění může být zápis zveřejněn na vývěsce společenství vlastníků či jiným způsobem publikován, včetně jeho zaslání na e-mail adresu člena společenství.

19. Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.

Čl. X

Rozhodování mimo zasedání

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 týchž záležitostech mimo zasedání. Možnost rozhodovat mimo zasedání je možné využít ve všech případech, ve kterých je nutné neprodleně rozhodnout a při tom se předpokládá, že svolané shromáždění by nebylo schopné se usnášet.
2. Návrh na rozhodnutí mimo zasedání zašle výbor všem vlastníkům buď e-mailem, nebo jim jej doručí do jejich schránek. Návrh na rozhodnutí mimo zasedání 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 včetně způsobu předání hlasovací listiny statutárnímu orgánu. K platnosti hlasování se vyžaduje, aby na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí učinil vlastník jednotky vyjádření, a to zda hlasuje pro či proti nebo se zdržuje hlasování, dále uvede den, měsíc a rok, kdy bylo jeho rozhodnutí podepsané vlastní rukou učiněno.
3. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství ten, kdo usnesení navrhl. Rozhodnutí mimo zasedání se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Čl. XI

Výbor

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnosti výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
3. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemnou formu právního jednání, které činí výbor, musí být předmětný dokument 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.
4. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však dvakrát ročně.
5. Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor volí ze svých řad předsedu a místopředsedu a z funkce je též odvolává. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Za výbor jedná navenek jeho předseda.
6. 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.
7. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
8. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména

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

9. Výbor jako statutární orgán společenství zejména

- a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem 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 zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.
- e) rozhoduje o opravě a stavební úpravě společných částí nemovité věci nepřevyší-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000 Kč v průměru na každou jednotku, tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech domu,
- f) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, nepřevyšuje-li jejich pořizovací cena v kalendářním roce souhrnnou částku 10.000 Kč, nebo jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřevyšuje v souhrnu částku 10.000 Kč.

10. Výbor společenství postupuje při vymáhání dlužných částek jednotlivých členů tak, že nejdříve 30 dnů po vzniku dluhu vyzve vlastníka k úhradě dluhu prostřednictvím e-mailu na adresu, kterou má člen uvedenu v seznamu členů nebo vhozením výzvy do poštovní schránky člena. V případě, že dlužník ani do 30 dnů ode dne zaslání výzvy dlužnou částku neuhradí, zašle výbor předžalobní výzvu k úhradě doporučeným dopisem na adresu dlužníka, kterou má uvedenou v seznamu členů. V případě, že dlužník ani do 30 dnů ode dne zaslání předžalobní výzvy dlužnou částku neuhradí, je výbor oprávněn vymáhat dlužnou částku soudně, či ji předat k vymáhání třetí osobě. Ode dne vzniku prodlení do uhrazení dluhu má výbor právo vymáhat též sankce z prodlení v zákonem stanovené výši, případně ve výši určené shromážděním. Výbor má právo uzavřít za společenství s dlužníkem splátkový kalendář, bez možnosti odpuštění dluhu.

Čl. XII

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 jednání, 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 statutárnímu orgánu společenství.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na platby za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Společenství hospodaří podle rozpočtu, který schvaluje shromáždění vlastníků jednotek před započítáním každého kalendářního roku. Po ukončení kalendářního roku pak společenství vlastníků jednotek schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření.
3. Shromáždění v rozpočtu stanoví, k jakému účelu budou příspěvky používány a v jaké výši a termínech budou placeny. Rozpočet zahrnuje dvě části: hospodaření s dlouhodobou rezervou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu a náklady nehrazené z dlouhodobé rezervy.
4. Statutární orgán vyhotoví a předloží zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevýčerpaný zůstatek se převádí do následujícího roku.

Čl. XIV

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Rozpočet společenství se vytvoří stanovením výše výdajů a stanovením výše příjmů a jejich vzájemným porovnáním. Společenství je povinno usilovat o rozpočet vyrovnaný, výjimkou jsou plánované investice, pro jejichž finanční pokrytí musí shromáždění schválit finanční zdroje. Při tvorbě rozpočtu se vychází z výsledků hospodaření předchozího roku a zohlední se předpokládané výdaje v roce, kterého se rozpočet týká. Podle toho se stanoví výše příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby.
2. Rozpočet společenství je finanční plán, jímž se řídí jeho hospodaření. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.
3. Rozpočet zahrnuje:
 - a) předpokládané příjmy společenství v běžném roce,

- b) předpokládané výdaje společenství v běžném roce rozepsané na jednotlivé služby a plánované akce (opravy, úpravy, apod.),
 - c) příjmy a výdaje společenství v roce předchozím,
 - d) částku z hospodaření fondu oprav předchozího roku, kterou výbor navrhuje navýšit či snížit dosavadní výši fondu oprav, dle hospodaření,
 - e) stav fondu oprav po odsouhlaseném snížení či zvýšení shromážděním, dle hospodaření.
4. Spolu s rozpočtem předloží výbor shromáždění vlastníků ke schválení také zprávu o hospodaření společenství vlastníků v předchozím kalendářním roce a návrh na schválení roční účetní závěrky. Zpráva o hospodaření zahrnuje mimo jiné výsledky plnění rozpočtu a zprávu o použití a o stavu příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na úhradu za služby.
5. Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:
- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatek z jejich vyúčtování a pokuty za nesplnění povinností vlastníka jednotky na základě právních předpisů nebo stanov,
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.
6. Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí s nakládáním se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy:
- a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatek z jejich vyúčtování,
 - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
7. Výdaje společenství jsou zejména:
- a) úhrady dodavatelům služeb poskytovaných společenství vlastníků jednotek,
 - b) výdaje na údržbu, opravy a úpravy společných částí,
 - c) výdaje na audity, posudky, atesty, revize a kontroly předepsané právními předpisy nebo správními orgány,
 - d) výdaje na pořízení technických zařízení domu,
 - e) platby pojistného za pojištění domu a pozemku,
 - f) výdaje na vlastní správní činnost společenství.
8. Případný zisk z hospodaření společenství vlastníků může být na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků rozdělen mezi členy společenství vlastníků po schválení účetní závěrky nebo převeden do fondu oprav. Zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku.
9. Za dluhy společenství ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
10. Shromáždění vlastníků může výkonem činností dle odst. 1 a odst. 4 tohoto článku pověřit správce.

Čl. XV

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrada za služby

1. Příspěvky na správu domu a pozemku, zálohy na úhradu za ceny za služby a popřípadě další platby podle právních předpisů platí členové společenství na účet společenství ve výši a v termínech stanovených usnesením shromáždění, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
2. V rámci příspěvku na správu domu a pozemku se stanoví odděleně příspěvek na opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, jakož i všech technických zařízení domu jako společných částí, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání. Příspěvek dle předchozí věty je dlouhodobou zálohou vlastníka jednotky na náklady uvedené v předchozí větě (tzv. fond oprav). Fond oprav se zúčtovává na náklady uvedené v první větě tohoto odstavce. Zůstatek fondu oprav se převádí do dalšího období, nerozhodne-li shromáždění jinak.
3. Vlastník jednotky je povinen vždy zajistit úhradu příspěvků na správu domu a cen služeb, a to i v případě, že byt neužívá nebo přenechává do užívání jinému.
4. Zúčtovacím obdobím je období, za které společenství provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů na správu domu a pozemku a nákladů na služby. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.
5. Náklady na služby je cena služeb ujednaná s dodavatelem nebo celkové náklady na poskytování služeb; nákladem na služby nejsou revize zařízení a součástí domu a odpisy domu, popřípadě další podobné položky. Revize zařízení a součástí domu, popřípadě další podobné položky jsou součástí nákladů na správu domu a pozemku.
6. O způsobu rozúčtování nákladů na služby a nákladů na příspěvky na správu domu a pozemku rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Rozúčtováním je vyčíslení výše nákladů za poskytované služby a nákladů na správu domu a pozemku v daném zúčtovacím období pro jednotlivé vlastníky jednotek a způsob jejich rozdělení.
7. Nestanoví-li shromáždění jinak, rozúčtovávají se náklady na jednotlivé služby takto:
 - a) náklady na dodávky vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; tzn. faktura z fakturačního vodoměru se rozpočítá poměrem bytových vodoměrů,
 - b) náklady na osvětlení společných dle podílu na společných částech,
 - c) náklady na úklid společných prostor, čištění jímek a odvoz komunálního odpadu podle podílu na společných částech.
8. Nestanoví-li shromáždění jinak, rozúčtovávají se náklady na správu domu a pozemku takto:
 - a) náklady na drobné opravy dle jednotek,
 - b) náklady na odměnu správce, vedení účetnictví, odměnu členů volených orgánů společenství a drobné výdaje a právní služby dle jednotek,
 - c) ostatní náklady dle podílu na společných částech.
9. Pokud ustanovení právního předpisu, od něž se nelze odchýlit, stanoví způsob rozúčtování některého nákladu, ke způsobu rozúčtování takového nákladu stanovenému těmito stanovami nebo usnesením shromáždění se nepřihlíží a tento náklad se rozúčtuje dle příslušného právního předpisu.
10. Výše příspěvku na správu domu a pozemku a výše zálohy na služby platí i pro následující zúčtovací období, a to až do měsíce stanovení jejich nové výše společenstvem. Nová výše těchto plateb platí od měsíce následujícího po jejím stanovení.
11. Společenství má právo změnit v průběhu zúčtovacího období měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

12. Pokud je vlastník jednotky v prodlení s peněžitým plněním, je povinen nést následky vyplývající pro takové prodlení z právních předpisů (zejména povinnost hradit úrok z prodlení, poplatek z prodlení nebo obdobnou platbou stanovenou právními předpisy).
13. 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 roční účetní závěrky.

Čl. XVI

Pravidla pro vyúčtování příspěvku na správu domu a pozemku a záloh na služby

1. Vyúčtováním je vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh na jednotlivé služby a nákladů na správu domu a pozemku a příspěvků na správu domu a pozemku v daném zúčtovacím období.
2. Vyúčtování provádí výbor nebo správce jedenkrát za zúčtovací období, a to způsobem rozúčtování stanoveným usnesením shromáždění a těmito stanovami.
3. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do sedmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
4. V souvislosti se změnou vlastnictví k jednotce se provádí mimořádné vyúčtování záloh na úhradu cen za služby. Vyúčtování příspěvků na správu domu a pozemku se v takovém případě neprovádí.
5. Společenství ve vyúčtování musí uvést:
 - a) skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby,
 - b) skutečnou výši nákladů na správu domu a pozemku v členění podle druhu nákladů se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních příspěvků na správu domu a pozemku,tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.
6. Na základě písemné žádosti vlastníka jednotky je výbor povinen (nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období, pokud je žádost doručena společenství do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období, jinak do dvou týdnů od doručení žádosti společenství) doložit vlastníku jednotky jednotlivé náklady, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a výše příspěvku na správu domu a pozemku a provedení vyúčtování a umožnit vlastníku jednotky pořízení kopie podkladů na náklady vlastníka jednotky. Pokud je prováděním vyúčtování pověřen správce, může výbor plnit povinnost dle předchozí věty prostřednictvím správce.
7. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží vlastník jednotky společenství neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení dokladů podle předchozího odstavce 6 tohoto článku, pokud o ně požádal do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, vlastníku jednotky. Vyřízení uplatněných námitek musí být společenstvím uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitek.
8. Pokud ustanovení právního předpisu, od něž se nelze odchýlit, stanoví pravidla vyúčtování některého nákladu, k pravidlům vyúčtování takového nákladu stanovenému těmito stanovami nebo usnesením shromáždění se nepřihlíží a vyúčtování takového nákladu se provede dle příslušného právního předpisu. Bude-li to možné, provede se za účelem minimalizace nákladů současně i vyúčtování ostatních nákladů, a to obdobně podle pravidel stanovených předmětným právním předpisem, která mají v takovém případě přednost před stanovami.
9. V případě, že správu domu zajišťuje správce na základě smlouvy uzavřené se společenstvím, plní povinnosti spojené s vyúčtováním správce.

ČÁST ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XVII

Pravidla pro správu domu a pozemku

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
2. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, 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. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníkovi.
3. Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
4. Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.
5. Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnost správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
6. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých věcí a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o:
 - a) nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 1.000 Kč,
 - b) o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10.000 Kč.
7. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizaci a rekonstrukci společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhne-li náklady v jednotlivém případě částku 10.000 Kč; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
8. Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 10.000 Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

Čl. XVIII

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

1. Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náleží společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby a lodžie, přístupné ze společných prostor, půdy, sklepy a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.

2. Člen společenství je povinen udržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
3. V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jim držná zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
4. Člen společenství je povinen zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
5. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
6. Člen společenství je povinen se zdržet užívání lodžie jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
7. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umísťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.
8. Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jímž umožnil užívání jednotky.
9. Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čisticím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
10. Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místnosti, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
11. Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech a sobotě v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V pracovních dnech v době od 22:00 hod. do 6:00 hod. a o víkendu v době od 22:00 do 8:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
12. Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
13. Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

**ČÁST SEDMÁ
VZNIK A ZÁNİK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

**Čl. XIX
Vznik společenství**

Společenství vlastníků vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku.

**Čl. XX
Zánik společenství**

Společenství zaniká z důvodů a způsobem, stanoveným v zákoně.

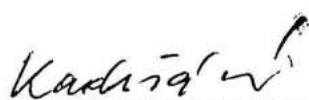
**ČÁST OSMÁ
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

**Čl. XXI
Závěrečná ustanovení**

1. Záležitosti, neupravené těmito stanovami, se řídí občanský zákoníkem a obecně závaznými právními předpisy. Pro záležitosti, které nejsou v občanském zákoníku upraveny v ustanoveních o společenství vlastníků jednotek, se přiměřeně použijí ustanovení občanského zákoníku pro spolek, s výjimkou ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a o náhradní členské schůzi.
2. Bude-li jakékoliv ustanovení těchto stanov shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, nebude se k takovému ustanovení přihlížet a ostatní ustanovení těchto stanov budou nadále trvat.
3. Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění společenství dne 23. 11. 2016 a zasílají se do sbírky listin na obchodní rejstřík – rejstřík společenství vlastníků vedený u Městského soudu v Praze.



Předseda výboru



Místopředseda výboru

.....
Člen výboru

P O Z V Á N K A

na shromáždění vlastníků jednotek Společenství vlastníků domu 397 Mládeže, Praha 6
ve středu 23.11.2016 v 18 hod. v salonku restaurace Na Marjance

Program:

1. Zahájení
 - kontrola prezence
 - schopnost usnášení
 - zvolení zapisovatele
2. Projednání Zprávy o hospodaření a činnosti výboru SVJ od 1.9.2015 do 30.9.2016
 - diskuze ke zprávě
 - hlasování
3. Volba nového výboru SVJ
 - hlasování
4. Projednání nových stanov společenství, oznámení změny názvu
 - hlasování
5. Projednání bodů z loňského shromáždění
6. Diskuze
7. Schválení zápisu a usnesení ze shromáždění vlastníků
8. Ukončení

Účast vlastníků se předpokládá, účast nájemníků je vítaná.

Přílohy: Zpráva o hospodaření a činnosti výboru SVJ
Nové STANOVY
Formulář „Písemné hlasování“ (nahrazující odůvodněnou osobní neúčast)

V Praze dne 31. října 2016

Jménem výboru Společenství

Lucie Fekiačová, v.r.
předsedkyně

Rozdělovník: vývěska v domě,
všichni vlastníci,
AUSTIS-REAL, s.r.o.