

STANOVY

Společenství vlastníků Místecká 450

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „*společenství*“) je právnickou osobou založenou ve smyslu ust. § 1194 zákona č. 82/2014 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „*ObčZ*“) za účelem správy domu čp. 450, v ulici Místecká, stojícího na pozemku parc. č. 672/26 a parc. č. 672/100, na katastrálním území Letňany, obec Praha.
- (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 ObčZ (dále jen „*člen společenství*“)
- (3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé při naplňování svého účelu nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.

Čl. II

Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství: Společenství vlastníků Místecká 450.
- (2) Sídlo společenství: Místecká 450, Praha 9 - Letňany.

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a další činnosti

- (1) Správou domu se rozumí vše, co je nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek, pro zajištění bezpečnosti, pro zachování nebo zlepšení části a péče o ně, pro

zřízení, udržování anebo zlepšení zařízení v domě nebo na pozemku. Správou se rozumí činnosti z hlediska provozního a technického a činnosti z hlediska správních činností ve smyslu ust. § 7 a násl. nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

- (2) Pro účely správy domu je výbor (jak je tento pojem definován níže) oprávněn sjednat smlouvy týkající se zejména (i) zajištění činností spojených se správou, (ii) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo, (iii) pojištění domu, (iv) nájmu společných částí domu, (v) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí Domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá výbor oprávnění je provozovat. Výbor současně dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.
- (3) Pod správu domu a pozemku je zahrnuto rovněž:
- a) údržba a opravy společných částí domu,
 - b) protipožární zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - c) revize a opravy společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - d) revize a opravy domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
 - e) prohlídky a čištění komínů,
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - g) správa jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - h) zřízení a provoz kamerového systému pro zajištění pořádku a bezpečnosti v domě,
 - i) další činnosti, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- (4) Při plnění úkolů podle platných zákonů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „*příspěvky na správu domu a pozemku*“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství.
- (5) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli, plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „*služby*“), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní

vody, úklid společných prostor, užívání výtahu a pojištění domu. 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.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) Nesplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, je výbor oprávněn činit opatření ke zjednání náprav i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

Čl. IV

Podstatné změny společných částí domu

- (1) Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

Čl. V

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- (1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství. Některé činnosti může zajišťovat třetí osoba na základě smlouvy uzavřené se společenstvím. Určení této třetí osoby,

i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti spadá do působnosti shromáždění.

(2) Smlouva se správcem obsahuje

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkově všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 2 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z ObčZ a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor společenství (dále jen „výbor“) nebo člen společenství pověřený funkcí výboru (dále jen „pověřený vlastník“), pokud není volen výbor,
- c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.

(2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

- (3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- (4) 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.
- (5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná běžet dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
- (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. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník musí své odstoupení z funkce 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. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka.
- (10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- (11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří byli v těchto volených orgánech naposledy, pokud s tím souhlasí. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník. Nový pokus o zvolení orgánů společenství se v takových případech musí uskutečnit do 30 dnů od posledního neúspěšného pokusu; ust. čl. VIII tím není dotčeno.

Čl. VII Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.

- (2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.
- (3) Do působnosti shromáždění náleží rozhodování o záležitostech uvedených v ust. § 1208 ObčZ a v těchto stanovách, zejména rozhodování o
- a) změně stanov,
 - b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) výši odměn členů volených orgánů,
 - d) schválení účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu a pozemku; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě;
 - e) výši příspěvku členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
 - f) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníkově,
 - g) členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - h) změně účelu užívání domu nebo bytu, změně stavby, jakož i modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
 - i) změně podlahové plochy bytu,
 - j) úplném nebo částečném sloučení či rozdělení jednotek,
 - k) změně podílu na společných částech,
 - l) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
 - m) pravidlech pro užívání pozemku a společných částí domu,
 - n) rozpočtu společenství,
 - o) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - p) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 150.000,- Kč,
 - q) udělování předchozího souhlasu
 - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota přesahuje částku 50.000,- Kč v jednotlivém případě, nebo k jinému nakládání s nimi,
 - iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - r) rozhodování v dalších záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
 - s) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,
 - t) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě.

- (4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- (5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
- (6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění na náklady společenství svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
- (7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se rozešle všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství, případně rovněž způsobem umožňujícím dálkový přístup.
- (8) Písemná pozvánka, není-li předána osobně, musí být předána k doručení či vložena do poštovní schránky náležející k jednotce a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- (9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- (10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí prosté nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. Členové SVJ se mohou na schůzích shromáždění nechat zastoupit fyzickou osobou s udělenou plnou mocí.
- (11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- (12) Mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- (13) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

- (14) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
- (15) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.
- (16) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- (17) Zápis podepisuje předsedající a ověřovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.
- (18) Ustanovení odstavců 16 a 17 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Čl. VIII

Rozhodnutí 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.
- (2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou zveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta činí nejméně 15 dní.
- (3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- (4) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Učiní tak bez zbytečného odkladu, jinak může oznámení na náklady společenství učinit ten, kdo usnesení navrhl.
- (5) Rozhodnutí se přijímá prostou 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. IX

Výbor

- (1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov v působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

- (2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- (4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- (5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí; schůzi lze nahradit telekonferencí či e-mailovou konferencí rozeslanou všem členům výboru. Připouští se hlasování o určité záležitosti způsobem umožňujícím dálkový přístup, pokud je vyjádření členů výboru trvale zachytitelné a je z něj zřejmý projev vůle.
- (6) Výbor je alespoň tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
- (7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- (8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- (9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle ObčZ a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společné části domu, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 150.000,- Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
 - c) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota nepřesahuje částku 50.000,- Kč v jednotlivém případě, nebo k jinému nakládání s nimi,
 - d) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - e) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - f) 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,

- g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
- i) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhrady za služby,
- j) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

(10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména:

- a) v souladu 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 ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem,
- e) plní zákonné povinnosti související s provozem kamerového systému v domě.

Čl. X

Pověřený vlastník

- (1) Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství.
- (2) Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství.
- (3) Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
- (4) Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle těchto stanov výboru.
- (5) Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

Čl. XI

Kontrolní komise, revizor

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou

kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

- (2) Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- (3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat výboru nebo pověřenému vlastníkově zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
- (4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise [čl. VI odst. 1 písm. c)]. Ve společenství s počtem členů nižším než 10, může shromáždění rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

Čl. XII

Jednání dalších osob za společenství

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

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII

Vznik členství

- (1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:

- a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- (2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- (3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- (4) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. XIV

Práva a povinnosti člena společenství

- (1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních ObčZ a těchto stanov a má zejména právo
- a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části; nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části;
 - b) na vyžádání se dozvědět jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce v domě;
 - c) seznámit se, jak výbor hospodaří a jak dům a pozemek spravuje, během schůze shromáždění nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů;
 - d) účastnit se činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených těmito stanovami,
 - e) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - f) volit a být volen do orgánů společenství
 - g) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - h) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a příspěvků na správu domu a pozemku.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních ObčZ a těchto stanov, zejména má povinnost

- a) udržovat jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
- b) řídit se stanovami, pravidly pro správu a pro užívání společných částí obsažených zejména v zákoně, ve stanovách, v prohlášení, ve vnitřních předpisech společenství či v rozhodnutí orgánů společenství, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jímž umožnilo přístup do domu nebo do jednotky,
- c) oznámit do jednoho měsíce od okamžiku, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky, výboru nabytí jednotky, včetně své adresy, a jména osob, které budou mít v jednotce domácnost; povinnost v předchozí větě platí i v případě změny těchto údajů,
- d) přispívat na správu ve výši stanovených příspěvků na správu domu a pozemku a včas platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby), jakož i nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- e) umožnit, upravuje-li stavebně svou jednotku, na základě předchozí výzvy výboru do jednotky přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části,
- f) zdržet se všeho, co brání v údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li tyto práce prováděny uvnitř jednotky, nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožnit do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván výborem; povinnosti v tomto ustanovení platí i pro umístění, údržbu, kontrolu a odečty zařízení pro měření spotřeby vody a jiných energií; právo na náhradu škody, která vznikla vlastníku jednotky při provádění těchto prací, se řídí ust. § 1183 odst. 2 ObčZ,
- g) 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 či odvracení škod,
- h) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech způsobil nebo ti, kdo s ním jednotku užívají, nebo nájemníci či podnájemníci, příslušníci jejich domácnosti a další osoby, jímž umožnil přístup do domu nebo do jednotky.
- i) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství,
- j) bezodkladně oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením,
- k) předat výboru nebo pověřenému vlastníkovu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

Čl. XV

Zánik členství ve společenství

(1) Členství ve společenství zaniká:

- a) převodem nebo přechodem vlastnické jednotky,

- b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
- (2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XVI

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.
- (2) Vlastník jednotky přispívá na Správu a údržbu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Výjimku tvoří příspěvky na (i) odměňování členů Výboru, (ii) vedení účetnictví, (iii) odměna třetí osoby, která bude zajišťovat některé činnosti správy. Tyto náklady se rozvrhnou na každou jednotku v domě zásadně ve stejné výši.
- (3) Vlastník jednotky platí zálohy na služby, zahrnující zejména dodávku vody a odvádění odpadních vod, vytápění a ohřev vody, provoz výtahu, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu, pojištění domu a revize zařízení ve společných částech domu.
- (4) Příspěvky a zálohy platí vlastníci jednotek měsíčně, a to vždy do pětadvacátého dne příslušného kalendářního měsíce. Výše měsíční zálohy je stanovena Společenstvím jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na příspěvky a na služby vyplývající z plánu nákladů na příslušný kalendářní rok.
- (5) Nebude-li rozhodnuto společenstvím jinak, rozúčtují se náklady na služby dle zvláštního právního předpisu.
- (6) Příspěvky na správu a zálohy je společenství povinno za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, vyúčtovat a odevzdat k doručení vlastníku jednotky vyúčtování, a to do čtyř měsíců od konce zúčtovacího období. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Proti vyúčtování je přípustná reklamace ve lhůtě do 20 dnů od jejího doručení. O oprávněnosti reklamace rozhoduje výbor nebo pověřený vlastník. Je-li reklamace uznána oprávněnou, prodlužuje se splatnost nedoplatku či přeplatku z vyúčtování o 1 kalendářní měsíc.
- (7) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní

závěrky. Nerozhodne-li schůze shromáždění jinak, nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

- (8) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
- (9) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- (10) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či pověřený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.
- (11) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- (12) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XVII

Závěrečná ustanovení a přehled novelizací

- (1) Stanovy Společenství pro dům čp. 450, ulice Místecká, Praha 18 Letňany, byly schváleny schůzí shromáždění vlastníků jednotek dne 15.11.2004. O jejich změně rozhodla schůze shromáždění vlastníků dne 25.6.2013.
- (2) Nově se tyto stanovy podřizují zák. č. 82/2014 Sb., občanskému zákoníku, v platném znění, a byly schváleny schůzí shromáždění dne 30. října 2014.

V Praze dne 30. 10. 2014