

STANOVY

Společenství vlastníků pro dům čp. 563 až 567, ulice Řešovská v Praze 8

Čl. I

Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezů Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb. a zákona č. 179/2005 Sb.
- (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) Společenství je právnická osoba vzniklá za účelem zajišťování správy, provozu, oprav nemovité věci a dalších činností souvisejících s provozem společných částí nemovité věci. Nemovitou věcí jsou pozemky parc.č. 827/22, 827/23, 827/24, 827/25 a 827/26 (dále jen společně jako „pozemek“), a stavba č.p. 563, 564, 565, 566 a 567 (dále též jen jako „dům“), vše vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, k.ú. Bohnice. Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

Čl. II

Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství: Společenství vlastníků pro dům čp. 563 až 567, ulice Řešovská v Praze 8.
- (2) Sídlo společenství: Řešovská 567/28, Praha 8, PSČ 181 00

Čl. III

Správa domu a další činnosti

- (1) Správou domu se rozumí zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemku,
 - 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, tepla a odvodu odpadních vod a dalších technických zařízení a vybavení domu, prohlídek a čištění komínů,
- e) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
- f) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
- g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

(2) 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.

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

(4) Při plnění úkolů podle zákona 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. III, 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 dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor. 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 právníckým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

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

Čl. IV

Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu 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 podílů. (Viz též čl. VII. odst. 15.)

Čl. V

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) Není-li správcem orgán společenství, musí být uzavřena smlouva se správcem.
- (3) Výbor má povinnost zajistit, aby smlouva se správcem obsahovala:
- vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - povinný dodatek o 3 měsíční výpovědní lhůtě této smlouvy, a to i bez udání důvodů. (Viz též znění článku XVI. odst. 8.),
 - 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,
 - povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti
 - odměnu správce bez možných nárokovatelných variabilních složek,
 - ustanovení o tom, že poplatky z prodlení od vlastníků a nájemců jednotek, příp. od jiných dlužníků, budou výnosem společenství,
 - nevyčerpané zůstatky záloh od vlastníků jednotek budou při změně správce vypořádány přímo s vlastníky jednotek apod.,
 - další náležitosti stanovené shromážděním.

- (4) Výbor není oprávněn k uzavření smlouvy se správcem, která obsahuje:
- oprávnění správce k uzavírání jakýchkoliv smluv jménem společenství včetně oprávnění k přijímání závazků,
 - oprávnění k přístupu a k využívání prostředků společenství,
 - body a), b) pak nevylučují přidělení a vyčlenění samostatného rozpočtu správce, který bude po schválení své výše shromážděním samostatně vyčleněn z rozpočtu společenství a další hospodaření s ním řídící se pravidly určenými písemně shromážděním nebo výborem.
- (5) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění. Výbor není oprávněn uzavřít se správcem smlouvu, která nebyla schválena shromážděním.
- (6) Výbor je oprávněn v odůvodněných případech bez předchozího schválení shromážděním vypovědět smlouvu se správcem, aniž by byl oprávněn ve smyslu předchozího bodu v takovém případě změnit osobu správce bez schválení shromáždění.
- (7) Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.
- (8) V souvislosti s náklady na výkon funkce správce určí shromáždění výši pravidelného poplatku určeného k tomuto účelu. Rozpočet na výkon funkce správce nelze navyšovat. O nakládání s rozpočtem rozhoduje výhradně shromáždění. Poplatky na výkon funkce správce jsou účetně součástí příspěvků na správu domu a pozemků.

Čl. VI

Orgány společenství - společná ustanovení

- (1) Orgány společenství jsou:
- shromáždění,
 - výbor společenství (dále jen "výbor"),
 - kontrolní komise.
- (2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství, je ke dni volby starší 18 let, je plně svéprávná, je bezúhonná ve smyslu právních předpisů upravujících živnostenské podnikání a doloží skutečnosti podle § 2 odst. 1 zákona č. 451/1991 Sb.
- (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 3 roky; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
- (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. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce prohlášením došlým výboru společenství, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení. Prohlášení o odstoupení musí být písemné a musí být doručeno do sídla společenství.
- (9) 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.

Čl. VII Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
- (2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru; volí a odvolává členy kontrolní komise, rozhodne-li o jejím zřízení.
- (3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží:
- a) rozhodování o schválení a změně stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů, schvalování smlouvy o výkonu funkce a rozhodování o výši jejich dalších odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství 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
 - i. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - ii. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - iii. o změně podlahové plochy bytu,
 - iv. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - v. o změně podílu na společných částech,
 - vi. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka,
 - vii. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku, stanovenou stanovami pro rozhodování výboru,
 - g) udělování předchozího souhlasu
 - i. k nabytí, zřízení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,

- ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí 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 jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
- 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) schvalování rozpočtu společenství,
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem nebo stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. Není-li zvolen výbor, 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, jejichž společný podíl činí alespoň jednu čtvrtinu, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
- (6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž společný podíl činí alespoň jednu čtvrtinu všech podílů.
- (7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství vhozením do poštovní schránky v domě případně e-mailem, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.
- (8) Písemná pozvánka musí být doručena 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, 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 spoluvlastnických podílů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
- (11) Vlastník se zúčastňuje shromáždění vlastníků jednotek osobně anebo v zastoupení na základě písemné plné moci. Zástupcem vlastníka může být jak fyzická či právnická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství vlastníků jednotek, tak i fyzická či právnická osoba, která není členem tohoto společenství vlastníků jednotek. Podpis na plné moci

musí být ověřen nebo musí vlastník Jednotky předem informovat písemně nebo e-mailem výbor společnosti o tom, že se nechá na shromáždění zastupovat.

- (12) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společnosti na společných částech domu; členové společnosti, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společný hlas odpovídající hodnotě jejich spoluvlastněného podílu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- (13) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společnosti soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společnosti požádat soud, aby o ní rozhodl.
- (14) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společnosti je zapotřebí k přijetí usnesení o:
- a) schválení nebo změně stanov,
 - b) změně prohlášení vlastníka,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. g), bod iv,
 - d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
 - e) rozdělení zisku z hospodaření společnosti.
- (15) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společnosti, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech podílů.
- (16) Ke zvolení členů výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech podílů.
- (17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování 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.
- (18) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.
- (19) Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Čl. VIII Výbor

- (1) Výbor je výkonným orgánem společnosti. Řídí a organizuje běžnou činnost společnosti a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společnosti s

výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné 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 písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- (4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- (5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
- (6) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
- (7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- (8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- (9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - 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,

- h) stanovuje a sděluje jednotlivým členům společenství výši záloh na úhradu za služby a termíny jejich splatnosti.
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství, k) vede seznam členů společenství,
 - k) řídí se závaznými pravidly hospodaření, jak je uvádějí tyto stanovy, nebo jak je přijalo shromáždění.
 - l) vymáhá plnění povinností uložených členům společenství
- (10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
- a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění právně jedná 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 Městským soudem v Praze.

Čl. IX

Způsob hlasování shromáždění, výboru a dalších volených orgánů

- (1) Orgány společenství hlasují o návrzích v tom pořadí, v jakém byly návrhy podány, a to aklačací nebo v případě tajné volby shromáždění hlasovacími lístky.
- (2) S ohledem na odlišnosti společně používané terminologie o hlasování v různých situacích a její přehlednost ozřejmují tyto stanovy používání pojmů „podíl“ a „hlas“ tímto způsobem:
 - a) Pojem „podíl“ či „spoluvlastnický podíl“ znamená objektivní hodnotu podílu vlastníka ku celku všech podílů všech vlastníků.
 - b) Pojem „hlas“ ve vztahu k hlasování shromáždění znamená hodnotu podílu hlasujícího vlastníka – člena společenství - ku hodnotě podílů všech přítomných (hlasujících) vlastníků.
 - c) Pojem „hlas“ ve vztahu k hlasování výboru nebo případně i dalším voleným orgánům společenství znamená hlas právě jednoho člena těchto volených orgánů.
- (3) Není-li Stanovami či zákonem vyžadováno jinak, návrh je přijat, je-li pro něj více než nadpoloviční většinu přítomných hlasů.
- (4) V případech takových návrhů, kde mohou členové souhlasit a hlasovat současně pro více variant, nebo na návrh kteréhokoliv člena, je nutné hlasovat o všech podaných návrzích, ačkoliv by procedurou dle bodu (3) již byl určitý návrh schválen.
- (5) Odchylně od bodu (3) je pak nutné v případě více schválených návrhů považovat za schválený právě ten, který byl schválený největší absolutní většinou hlasů. V případě možnosti schválit současně více návrhů (například při volbě členů orgánů společenství) se považují návrhy za

schválené podle pořadí absolutní hodnoty jim přidělených hlasů v sestupném pořadí. V případě rovnosti hlasů je rozhodováno losem, nebo jinou procedurou přijatou k tomuto účelu přijetím příslušného návrhu (obsahujícího proceduru) shromážděním.

Čl. X

Kontrolní komise

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- (2) Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- (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 zprávu o nedostacích 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. XI

Jednání dalších osob za společenství

- (1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- (2) Pracovní zařazení a vymezení právních 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 výboru.

Čl. XII

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

- (1) Ve všech věcech v působnosti shromáždění lze rozhodnout i mimo zasedání.
- (2) Návrh podává písemně výbor a zasílá jej vlastníkům stejným způsobem a ve stejné formě, jako pozvánku na shromáždění. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta činí patnáct dnů.
- (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) Výbor 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.
- (5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, nepožadují – li stanovy vyšší většinu, počítanou ze 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. 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. 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.
- (3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

- (4) 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. Za vedení seznamu členů společenství odpovídá výbor.

Čl. XIV

Práva a povinnosti člena společenství

- (1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména právo:
- účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - volit a být volen do orgánů společenství,
 - předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vácení případných přeplatků,
 - 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 žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů,
 - nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství, které souvisí se správou domu a vyžadovat si k tomuto další potřebné informace.
- (2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:
- dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku ve schválených termínech,
 - hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování ve schválených termínech,
 - řídít se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek 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,
 - 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,
 - umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijný či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,

- i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí a převod či přechod vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XIII odst. 4 a pro potřeby správy domu a vyrovnat závazky,
 - j) oznamovat písemně společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - k) předat výboru příslušnou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
 - l) řídit se závaznými dokumenty společenství, které přijalo shromáždění a je odpovědný za jejich dodržování také všemi ostatními uživateli jím vlastněné jednotky.
- (3) Člen společenství nesmí své povinnosti uložené mu těmito stanovami smluvně ani dohodou přenášet na třetí osoby, které členy společenství nejsou. V případě smluvního předání povinností člena společenství vůči společenství třetí osobě tímto členem je taková smlouva neplatná.
- (4) Bod 3 nebrání členu společenství pověřit plněním svých závazků vůči společenství třetí osoby jako zprostředkovatele tohoto plnění. Odpovědnost vůči společenství za řádné plnění povinnosti však zůstává výhradně na členovi společenství.

Čl. XV

Zánik členství ve společenství

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

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, 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 nehranené 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. Nevyčerpaný zůstatek se převádí do následujícího roku.
- (5) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- (6) Výbor je oprávněn samostatně hospodařit s prostředky společenství v takto omezeném rozsahu
 - a) bez schválení shromážděním je výbor oprávněn rozhodovat o jednorázových nákladových položkách a učiněných výdajích pouze do nominální hodnoty 150 000 Kč (bez DPH),
 - b) za jeden kalendářní rok pak nesmí úhrnná částka výdajů učiněných výborem samostatně přesáhnout 600 000 Kč (bez DPH), nerozhodne-li shromáždění jinak.
 - c) je přitom zakázáno používat fragmentaci věcně jedné nákladové položky.
 - d) body a), b), c) se vztahují pouze k drobným provozním výdajům, nebo k takovým výdajům, které nebylo možné řádně projednat a schválit na předchozích jednáních shromáždění, pro jejich náhlou potřebu.
- (7) Výbor je povinen při uzavírání nebo prodlužování smluv jménem společenství je uzavírat pouze s povinným dodatkem o nejvýše 1 roční výpovědní lhůtě, a to i bez udání důvodů. Výpověď smlouvy podaná v maximální výpovědní lhůtě nesmí být zatížena sankcemi vůči společenství. Výbor není oprávněn uzavírat smlouvy v rozporu s tímto bodem (Viz též čl. V, odst. 3 písm. c).
- (8) Delší výpovědní lhůtu nebo je oprávněno schválit pouze shromáždění na odůvodněný návrh výboru.
- (9) V souladu s předchozími body 7, 8, mohou smlouvy uzavírané výborem obsahovat odlišně upravené smluvní podmínky v závislosti na tom, jaká bude shromážděním finálně schválená podoba smlouvy.
- (10) Tam, kde to zásady řádného hospodaření nebo stanovy vyžadují, provádí výbor výběrová řízení dle těchto stanov.

Čl. XVII

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

- (1) Členové společenství vlastníků jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě, určené shromážděním.
- (2) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovvi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.
- (3) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
- (4) Rozsah poskytovaných služeb což jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu, určuje shromáždění.
- (5) Zúčtovacím obdobím je období, za které společenství provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů; zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek určí shromáždění.
- (6) Nákladem na služby nejsou revize zařízení a součástí domu a odpisy domu, popřípadě další podobné položky.
- (7) Společenství provede rozúčtováním vyčíslení výše nákladů za poskytované služby v daném zúčtovacím období pro jednotlivé příjemce služeb a způsob rozdělení nákladů na služby.
- (8) Společenství provede vyúčtováním vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby v daném zúčtovacím období.
- (9) Každý člen společenství má právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných preplatků a nedoplatků, je nejpozději do osmi měsíců od skončení zúčtovacího období.

Čl. XVIII

Užívání společných částí - Domovní řád

- (1) Společné části domů užívají vlastníci jednotek jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.

- (2) Schody, chodby a společné prostory domu lze užívat k činnostem běžně souvisejících s bydlením, pokud není dále uvedeno jinak.
- (3) Je zakázáno ve společných prostorách přebývat (ve smyslu bydlet), cokoliv skladovat, zejména pak uchovávat jakékoliv hořlavé předměty a též kouřit.
- (4) Při zjištění závady či nedostatku ve společných prostorách domu je vlastník jednotky povinen neprodleně nahlásit tuto skutečnost správci.
- (5) Vlastníci jednotek jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
- (6) Je přísně zakázáno blokovat únikové cesty z budovy předměty či jiným způsobem.
- (7) Vlastníci jednotek jsou odpovědní za to, že pravidla pro užívání společných prostor dodržují i jejich nájemci, osoby s vlastníky nebo nájemci společně bydlící a návštěvníci jednotek, řemeslníci a ostatní osoby vlastníky nebo nájemci pozvaní, podrobnosti stanoví Domovní řád.

Čl. XIX

Metodika rozpočítávání společných nákladů

- (1) Shromáždění přijímá na návrh výboru metodiku rozpočítávání společných nákladů mezi členy společenství.
- (2) Není-li určeno jinak, přepočítávají se všechny společné náklady koeficientem podle hodnoty spoluvlastnického podílu členů společenství.

Čl. XX

Komunikační standardy společenství

- (1) Výbor je povinen zajistit a případně i smluvně ošetřit dodržování standardů komunikace vůči členům společenství od všech smluvních partnerů společenství a zejména od správce.
- (2) Za standardy komunikace se považují
 - a) komunikace ve všeobecně rozšířených a široce přístupných elektronických formátech dokumentů,
 - b) poskytování elektronických zdrojů informací všude tam, kde je to možné nad rámec tištěné dokumentace,
 - c) povinnost poskytovatele informací na své náklady převést informační výstupy, které vyžadují k prohlížení specifický software, poskytnout je v podobě dle bodu a).
- (3) Společenství prostřednictvím svých volených orgánů nebo správce zřizuje a provozuje webové stránky společenství.

Čl. XXI

Sankce a donucovací opatření

- (1) Dlužné částky vůči společenství musí být řešeny orgány společenství, pokud jejich nominální hodnota přesáhne 3000 Kč.
- (2) V případě dlužné částky dle bodu 1 je výbor nebo jiný správce povinen oznámit písemně dlužníkovi tuto skutečnost a vyzvat jej k uhrazení dluhu do 30 dní od doručení výzvy.

- (3) Není-li dlužníkem uhrazena dlužná částka do 30 dní od doručení výzvy, použije se automatická sankční procedura dle těchto stanov.
- (4) Sankční procedura uplatňovaná v případě dlužné částky dle bodu 1, ať již vznikly jakkoliv (nesplácení, záloh, řádných plateb, udělením sankce aj.), má tento charakter:
- po uplynutí určené doby splatnosti dlužné částky je vůči dlužné částce uplatňována automatická každodenní sankce, jejíž hodnota je 0,05% z dlužné částky k danému dni,
 - sankce se okamžikem udělení připočítává k dlužné částce,
 - dlužník musí být o hodnotě jím aktuálně dlužné částky vyrozuměn písemně nejméně 1x za 3 měsíce,
 - u dlužných částek vyšších než 20 000 Kč, u kterých tato výše trvá kontinuálně více než 6 měsíců, je výbor povinen projednat podání návrhu k soudu za účelem vymáhání dlužné částky, což nebrání výboru postupovat tímto způsobem i dříve,
 - o prominutí nebo snížení objektivní dlužné částky je oprávněno rozhodnout pouze shromáždění.

Čl. XXII

Výběrová řízení

- (1) Výběrová řízení musí být provedena u zakázek nad 150 000 Kč (bez DPH), u nižších výdajů v případech vyžadovaných shromážděním, pokud se nejedná o havarijní situace.
- (2) Výbor je oprávněn organizací výběrových řízení pověřit správce, aniž by mu dal výhradní možnost k oslovení možných subdodavatelů nebo mu umožnil rozhodování v těchto věcech. Správce může být oprávněn pouze k organizaci a zajištění požadovaných podkladů pro realizaci výběrových řízení.
- (3) V rámci výběrových řízení:
- musí být vytvořena písemná zadávací dokumentace,
 - zadávací dokumentace musí být nejméně 14 dní před rozesláním vystavena na webových stránkách společenství, aby se k jejím podmínkám mohli vyjádřit členové společenství, a na nástěnkách bude upozornění na tuto skutečnost,
 - výsledná verze zadávací dokumentace musí být zveřejněna,
 - musí být osloveni alespoň tři vhodní dodavatelé a zajištěny jejich nabídky,
 - výbor musí informovat členy o tom, kdy bude projednávat jednotlivé nabídky a umožnit členům být přítomnými těmito jednáním,
 - výbor rozhodne o vítězi výběrového řízení a rozhodnutí odůvodní.

Čl. XXIII

Volná procedura

- (1) Tyto stanovy umožňují, aby byly shromážděním přijímány dodatky, případně doplňkové dokumenty, které mají závaznost jako tyto stanovy a které musí být společně s nimi šířeny jako „dodatky“, pokud jsou tyto dodatky přijaty tříčtvrtinovou většinou hlasů přítomných na shromáždění.

(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.

Schváleno na první schůzi Společenství pro dům čp. 563 až 567, ulice Řešovská v Praze 8 dne 24.11.2011.

Doplnění Čl.VII o bod 10b, jedná se o doplnění stanov o text schválený na shromáždění ze dne 17.6.2014.

Změna Stanov dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, jedná o text předložený ke schválení na shromáždění konaného dne 16.11.2016.