

STANOVY

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ KROSENSKÁ 531, 532, PRAHA 8

ČI. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků (dále jen „společenství“) je právnickou osobou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou nemovité věci v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku (dále jen „zákon“) a v těchto stanovách.
3. Nemovitou věcí je pozemek parc. č. 1161/3, 1161/4 a dům č.p. 531, 532, vše v k. ú. Troja, obec Praha (dále jen „pozemek“ a „dům“). Společné části domu a pozemek se dále také nazývají „společné části“.
4. Společenství vzniklo podle § 9 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb. ve znění předpisů pozdějších a je zapsáno do Veřejného rejstříku - rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze v oddílu S, vložce 7042, IČO: 275 97 873.
5. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek za podmínek uvedených v zákoně (dále též jen „člen společenství“).

ČI. II

Název a sídlo společenství

1. Název společenství: **Společenství vlastníků Krosenská 531, 532, Praha 8**
2. Sídlo: **Praha 8, Krosenská 532, PSČ 181 00**

ČI. III

Předmět činnosti

1. Činností společenství je zajišťování správy domu a pozemku.
2. Společenství nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
3. Společenství vykonává a odpovídá za správu domu a pozemku způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů společenství.
4. Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání:
 - společných částí domu,
 - technických zařízení domu jako společných částí,

- společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle Prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
 - c) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku nebo provádí práce, které by mohly zasáhnout do společných částí domu, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební nebo jiné dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, jestli stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
- 5. Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:**
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání stavební dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
 - b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek kromě služeb, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo, smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, smluv souvisejících s opravami, rekonstrukcemi a modernizacemi společných částí domu nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou;
 - c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
 - d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, hospodaření s příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství, jakož i provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
 - e) vedení seznamu členů společenství;
 - f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení orgánů společenství;
 - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
 - h) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení a činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.

Čl. IV

Členství ve společenství

1. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace.

2. V případě spoluvlastnictví jednotky, zmocní spoluvlastníci jednotky společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. Práva a povinnosti člena společenství vykonává společný zástupce.
3. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno:
 - a) jméno a příjmení;
 - b) datum narození;
 - c) adresa místa trvalého pobytu;
 - d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu, dále telefonické spojení, příp. emailová adresa vlastníka;
 - e) společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů;
 - f) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
4. Při převodu vlastnického práva člena společenství nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popř. že takové dluhy nejsou.
5. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci.

Čl. V

Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Tato práva uplatňuje člen společenství způsobem stanoveným zákonem, včetně základních zásad zákona a jeho ustanovení o právnických osobách. Rozsah práv a povinností členů společenství je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí.
2. Člen společenství má právo zejména:
 - a) užívat společné části podle pravidel v zákoně a těchto stanovách upravených;
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy;
 - c) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání;
 - d) volit a být volen do orgánů společenství;
 - e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti;
 - f) obdržet vyúčtování záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen „služby“) a vrácení případných preplatků, vyjma zálohového příspěvku na údržbu, opravy a stavební úpravy společných částí; tato část příspěvku na správu domu a pozemku se nevypořádává;

- g) seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy domu a pozemku, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů;
- h) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a požadovat zákonem stanovená potvrzení;
- i) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě, prokáže-li zájem hodný právní ochrany.

3. Člen společenství má povinnost zejména:

- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami;
- b) hradit stanovené zálohy na příspěvky na správu nemovité věci a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh;
- c) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem;
- d) řídit se při užívání společných částí a společných zařízení pravidly těchto stanov, pravidly uvedenými v obecně závazných právních předpisech a v usneseních orgánů společenství;
- e) udržovat svůj byt (jednotku ve vlastnictví) a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství;
- f) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu;
- g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo jimž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený;
- h) umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot;
- i) umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí;
- j) oznámit bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky do vlastnictví včetně své adresy (adresu pro doručování) a počtu osob, které s ním sdílejí domácnost, případně bydlí v bytě po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce;
- k) v případě rozúčtování služeb podle osob oznámit statutárnímu orgánu společenství počet osob, u kterých lze mít za to, že s ním budou sdílet domácnost po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období;
- l) oznámit statutárnímu orgánu společenství bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce přenechání bytu do užívání jiné osobě, jméno a adresu této osoby včetně počtu osob ve smyslu písm. k);
- m) umožnit přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy nebo prováděné práce, které by mohly zasáhnout do společných částí domu, společné části domu neohrožují, nepoškozují nebo nemění;
- n) předat statutárnímu orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby;

- o) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než 2 měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství.
4. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
 5. V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů společenství nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice. Člen společenství má právo si z těchto dokumentů pořizovat v obvyklé míře kopie.
 6. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci častěji než jedenkrát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši určené shromážděním. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění častěji než jedenkrát pro každé shromáždění.
 7. Na návrh společenství nebo dotčeného člena společenství (vlastníka jednotky) může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

ČI. VI

Pravidla pro správu domu a pozemku

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství 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 spoluvlastníku.
3. Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku.
4. Za společenství jedná statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění nebo jinému orgánu společenství.
5. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10.000 Kč.
6. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí

a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v souhrnu za kalendářní rok částku 250 tis. Kč; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

Čl. VII

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

1. Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.
2. Člen společenství je povinen dodržovat 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. Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem.
4. Člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.
5. Člen společenství není oprávněn ve společných částech umísťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání, povinnosti stanovené zvláštními předpisy tím nejsou dotčeny.
6. 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 držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu, dbát aby jím držená zvířata neznečišťovala společné prostory a okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit.
7. Člen společenství je povinen při provádění stavebních prací v jednotce oznámit termín provádění těchto prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděné pouze v době od 8.00 hod. do 19.00 hod. V době od 22.00 hod. do 8.00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace. Ve všech společných částech je zakázáno kouření.
8. Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí nebo pokyny a pravidla společenstvím za tím účelem přijatá, vyzve ho společenství, ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy vlastníkem jednotky je společenství oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.
9. Shromáždění je oprávněno rozhodnout o způsobu výkonu těchto i dalších zákonných pravidel v mezích určených zákonem i těmito stanovami a na základě jeho zmocnění je statutární orgán společenství oprávněn vydávat pokyny k zajištění řádné správy domu a pozemku, užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz technických zařízení v domě.

10. Shromáždění může většinou hlasů členů společenství schválit nebo měnit znění domovního řádu, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na informační tabuli v domě a je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
11. Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.

Čl. VIII

Hospodaření společenství, pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu a zálohy na služby a pro způsob určení jejich výše

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 dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
3. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.
4. Rozpočtem společenství se rozumí předpokládané náklady na správu domu a pozemku a na služby a výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na služby. Rozpočet společenství se sestavuje zpravidla na kalendářní rok.
 - 4.1. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější;
 - 4.2. V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období;
 - 4.3. Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období;
 - 4.4. Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu předpokládat;
 - 4.5. Rozpočet nákladů pod 4.2. a 4.3. se stanoví na roční období, rozpočet nákladů uvedených pod 4.4. se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu určí podíl na jeden rok.
5. Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství na základě rozhodnutí shromáždění ve výši a termínech stanovených k tomu statutárním orgánem společenství na bankovní účet společenství. Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním. Pokud není pro daný kalendářní rok rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v posledním období předcházejícího kalendářního roku.

6. Statutární orgán písemně informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství.
7. Vlastníci jednotek v domě jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku v poměru velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech. Povinnost přispívat na odměnu členům volených orgánů společenství a na odměnu osobě, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (tzv. smluvní správce) je určena podle počtu jednotek.

Čl. IX

Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění
 - b) předseda
 - c) další volené orgány podle rozhodnutí shromáždění
2. Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
3. Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem 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. Člen voleného orgánu může být volen opětovně.
5. Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
6. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
7. Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je tříleté.
8. Shromáždění může zvolit náhradníky členů voleného orgánu společenství, kteří nastupují na uvolněné místo členů voleného orgánu podle stanoveného pořadí.
9. O průběhu jednání voleného orgánu pořídí ten, kdo jednání svolal zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápisu uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal. Záписy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány na místě k tomu určeném.

10. Každý volený orgán je schopný usnášení za přítomnosti nadpoloviční většiny jeho členů a rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen voleného orgánu má jeden hlas. Hlas předsedy voleného orgánu je rozhodující za podmínky, že volený orgán má sudý počet členů a výsledkem hlasování je rovnost hlasů. Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.

Čl. X Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, jako členové společenství. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní zasedání shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
2. Do působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov;
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám;
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn;
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a o správě domu a pozemku, o výši záloh na příspěvky na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných záloh;
 - e) schválení druhu a rozsahu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky;
 - f) rozhodování o:
 - 1) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2) změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 - 3) změně podlahové plochy jednotky,
 - 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 modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle těchto stanov;
 - g) udělování předchozího souhlasu
 - 1) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - 2) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle těchto stanov,
 - 3) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - 4) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
 - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činností;
 - i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán společenství. Shromáždění musí být statutárním orgánem svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu zasedání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich. Neučiní-li tak ve lhůtě do 30 dnů od doručení této žádosti,

svolají tito členové společenství shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu členů společenství, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo žádost podal.

4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů jednotlivými členy jako kontaktní. Písemná pozvánka musí být zaslána poštou, elektronickou poštou, nebo předána osobně nebo vhozena do poštovní schránky a současně zveřejněna na obvyklém místě v domě nejméně 15 dní předem dnem konání zasedání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
5. Člen společenství se může nechat na zasedání shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci.
6. Zasedání shromáždění řídí statutární orgán společenství, neurčí-li jinou osobu.
7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
8. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
9. Tříčtvrtinové většiny hlasů členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - a) změně prohlášení podle § 1169 odst. 2 občanského zákoníku;
 - b) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle čl. X odst. 2, písm. g), bod 4).
10. Dvoutřetinové většiny hlasů členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - a) schválení nebo změně stanov.
11. Nadpoloviční většiny hlasů členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - a) volbě členů statutárního orgánu společenství
 - b) způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky, pokud není stanoveno zvláštními právními předpisy;
 - c) modernizaci a rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech.
12. Souhlas všech vlastníků jednotek se vyžaduje při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech.
13. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá řídící zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady předložené k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje řídící zasedání, zapisovatel a minimálně jeden člen voleného orgánu společenství nebo společenství, který není současně řídícím zasedání. Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství.

Čl. XI

Rozhodování mimo zasedání (per rollam)

1. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů jednotlivými členy jako kontaktní (viz ad 4 čl. X stanov). Návrh musí obsahovat:
 - a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno;
 - b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí;
 - c) stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření.
2. Lhůtu k vyjádření vlastníka jednotky stanovuje statutární orgán společenství, lhůta činí minimálně 20 dnů od doručení návrhu členu společenství. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství.
3. Nedoručí-li člen společenství ve stanovené lhůtě od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
4. Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
5. Rozhodnutí se přijímá stejným počtem hlasů jako by bylo přijato při hlasování na shromáždění viz ad 9 a 10 čl. X stanov..

Čl. XII

Předseda společenství

1. Statutární orgán společenství je jednočlenný – předseda společenství (*dále jen „předseda“*), který za svou činnost odpovídá shromáždění.
2. Funkční období předsedy počíná dnem zvolení do funkce nebo dnem, který byl při zvolení stanoven jako počátek výkonu funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce předsedy dále končí v důsledku odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce. Odstoupí-li předseda ze své funkce na zasedání shromáždění, zanikne funkce tímto odstoupením.
3. Předsedovi náleží veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu právnické osoby.
4. Předseda řídí a organizuje jako výkonný orgán běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
5. O všech rozhodnutích podle čl. VI. odst. 5. a 6. těchto stanov je předseda povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.
6. Předseda je volen a odvoláván shromážděním. Způsobilost být předsedou stanoví zákon a tyto stanovy.
7. Předseda jedná za společenství ve všech věcech společenství jako právnická osoba.
8. Předseda zejména:

- a) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávy o všech záležitostech společenství včetně účetní závěrky a písemných materiálů, které má shromáždění projednat;
- b) zajišťuje řádné vedení písemností společenství a jejich archivaci, sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků;
- c) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a k zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, zajišťuje kontrolu dodávek, služeb a jiných plnění;
- d) zastupuje společenství při vymáhání plnění povinností uložených členům společenství a činí opatření k zajištění úhrady dluhů členů společenství;
- e) zajišťuje kontroly objektu;
- f) je v kontaktu s vlastníky jednotek pro projednání jejich požadavků a připomínek.

Čl. XIII

Kontrolní komise

1. Dalším voleným orgánem společenství, pokud o tom shromáždění rozhodne, je kontrolní komise. Kontrolní komise je orgánem, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství a jeho orgánů. Kontrolní komise je tříčlenná.
2. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do všech účetních a jiných dokladů společenství, pořizovat z nich na náklad společenství kopie a vyžadovat od statutárního orgánu společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Statutární orgán je povinen kontrolní komisi poskytovat potřebnou součinnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména kontroluje činnost statutárního orgánu, podává statutárnímu orgánu zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s případnými návrhy na opatření vedoucí k odstranění závad. Dále podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti.
4. Společenství může namísto kontrolní komise zvolit revizora. Na revizora se použijí ustanovení tohoto článku přiměřeně.

Čl. XIV

Doručování a způsob komunikace mezi společenstvím a členy společenství

1. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů společenství nebo prostřednictvím elektronické pošty na emailovou adresu člena společenství, kterou uvedl do seznamu členů společenství.
2. Je-li evidovaná adresa člena společenství totožná s adresou domu, pro který společenství vzniklo, a má-li člen společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhažovány do této poštovní schránky.

3. Ustanovení odst. 1. a 2. tohoto článku nevylučuje možnost společenství zasílat vybraný typ písemností členům společenství doporučeně nebo s dodáním do vlastních rukou.
4. V případě komunikace mezi společenstvím a členem společenství v písemné formě, zasílá člen společenství svá sdělení a vyjádření poštovní zásilkou na adresu sídla společenství, na emailovou adresu společenství nebo vhozením do označené poštovní schránky společenství, pokud je za tímto účelem zřízena a umístěna ve společných částech domu.

Čl. XV. Ustanovení závěrečná

Tato změna stanov byla přijata shromážděním dne 20. října 2016. Společenství touto změnou přizpůsobilo svoje stanovы zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Tyto stanovы plně nahrazují dosavadní stanovы společenství.

Dodatek ke stanovám schválený 29. 1. 2019.


Ing. Eva Urbanová
Předseda výboru společenství

