

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK IMRYCHOVA 879, 880, 881, Praha 4

ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl. I

Název, sídlo a členové společenství

(1) Společenství vlastníků přijalo název Společenství vlastníků jednotek Imrychova 879, 880, 881, Praha 4 (dále jen „společenství“).

(2) Sídlo společenství je 143 00 Praha 4 – Kamýk, Imrychova 880/19. Společenství bylo přiděleno identifikační číslo 289 23 600.

(3) Společenství je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku a při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

(4) Společenství je oprávněno k právnímu jednání, a to s vlastníky jednotek a se třetími osobami k účelu zajišťování správy domu a pozemku.

(5) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. II

Správa domu

(1) Předmětem činnosti je správa domu a pozemku (dále jen "správa") a zabezpečování dalších věcí v rozsahu a způsobem uvedeným v občanském zákoníku, zákon č.89/2012 Sb., v platném znění a souvisejících právních předpisech a v těchto stanovách.

(2) Činnostmi týkajícími se správy z hlediska provozního a technického se rozumí zejména

a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,

b) revize a správa technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,

c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,

d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy jsou v souladu se schválenou dokumentací nebo neohrožují, nepoškozuji společné části.

Činnostmi týkajícími se správy z hlediska správních činností se rozumí zejména

e) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,

f) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu, opravy a údržbu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich roční vyúčtování a vypořádání,

g) vedení účetnictví, statistických výkazů včetně plateb SIPO, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství, včetně jeho průběžné aktualizace,

h) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství,

i) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,

j) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

(3) Společenství sjednává pro účely správy smlouvy, týkající se zejména:

a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,

b) 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,

c) pojištění domu,

d) nájmu společných částí domu a

e) zajištění provozu a technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat.

(4) Určí-li tak Shromáždění vlastníků jednotek, je společenství oprávněno zajišťovat činnosti spojené se správou, popřípadě některé z těchto činností na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Uzavřením smlouvy se správcem

není dotčena výlučná rozhodovací pravomoc orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. III Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění (dále jen shromáždění),
- b) předseda společenství vlastníků (dále jen PSV)
- c) kontrolní komise (dále jen komise)

(2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Volený orgán společenství je volen a odvoláván shromážděním. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být bezúhonná a plně svéprávná fyzická osoba nebo právnická osoba.

(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 je povinen funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí a nemůže se nechat zastoupit při výkonu své funkce. To nevylučuje, aby člen voleného orgánu zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce shromážděním nebo zánikem členství ve společenství.

(6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit orgánu společenství, jehož je členem ve formě písemného prohlášení. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení. Předseda společenství musí své odstoupení z funkce oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení. Za člena voleného orgánu, který z funkce odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu, a to do dvou měsíců ode dne zániku funkce člena voleného orgánu.

(7) 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. IV **Shromáždění**

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.

(2) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o

- a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- b) změně stanov,
- c) sdružení se s jiným společenstvím ke spolupráci při naplňování svého účelu,
- d) o členství v právnické osobě, která sdružuje společenství vlastníků jednotek, vlastníky jednotek či jinak působí v oblasti bydlení,
- e) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce k zajištění pohledávek, vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, především pro opravy, úpravy společných částí nebo změny domu, pokud člen společenství, který je jejím vlastníkem, s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil a svůj souhlas vyjádřil písemně,
- f) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a zprávy o správě domu, rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, schválení rozpočtu na kalendářní rok ,
- g) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků, včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- h) změně účelu užívání domu nebo bytu, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu, o změně podlahové plochy jednotky, o změně podílu na společných částech domu, jakož i o změně způsobu výpočtu podlahové plochy, o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
- i) volbě a odvolání členů volených orgánů společenství,
- j) výši příspěvků členů společenství na správu a opravu domu, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků nebo poplatků,
- k) druhu služeb, jakož o pravidlu rozúčtování cen služeb na jednotlivé jednotky,
- l) rozhodnutí o osobě správce, která má zajišťovat správu domu a pozemku, o změně osoby správce,
- m) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle občanského zákoníku, 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.
- n) odsouhlasení výše odměny členům volených orgánů,
- o) pravidlech pro užívání společných částí domu,
- p) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví právní předpis, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(3) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

(4) Shromáždění se svolává zveřejněním na domovní vývěsce společenství a pozvánkou, která je členům doručena jejím vhozením do poštovní schránky v domě, u členů, kteří v domě nebydlí, je pozvánka zasílána na poslední známou adresu uvedenou v evidenci vlastníků. V případě uvedení emailu, je pozvánka členům rozesílána emailem.

(5) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní předem dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady, týkající se pořadu zasedání, uvede svolavatel místo, kde se vlastník s podklady seznámí.

(6) Jednání shromáždění řídí předseda společenství; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 3 věta druhá, řídí jednání shromáždění svolavatel nebo člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

(7) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů; hlas je dán velikostí spoluvlastnického podílu na společných částech. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství pokud, zákon nebo tyto stanovy (odst. 11) neurčují jinak.

(8) Předseda společenství má právo svolat náhradní shromáždění, pokud by nebylo svolané shromáždění schopné se usnášet. Náhradní Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40% všech hlasů.

(9) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají postavení vlastníka a společně hlas, odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu jednotky na společných částech.

(10) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl a navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle přijatého a napadeného usnesení. Právo je nutno uplatnit u soudu do tří měsíců ode dne, kdy se člen dozvěděl nebo mohl dozvědět o přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

(11) Dvoutřetinové většiny hlasů všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení

- a) o schválení nebo o změně stanov,
- b) o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, nejde-li o změnu velikosti spoluvlastnických podílů
- c) o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám
- d) o změně účelu užívání domu nebo jednotky
- e) o změně pravidla rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,

(12) V případech, kdy to stanoví zákon nebo o tom rozhodne statutární orgán, lze rozhodnutí přijmout mimo zasedání shromáždění (tzv. per rollam). V takovém případě bude každému členu doručen návrh usnesení, podklady potřebné pro rozhodnutí nebo sdělení, kde jsou podklady k dispozici a kde je možno do nich nahlížet a lhůtu, v níž se má člen vyjádřit, která nesmí být delší než 30 dnů. Vyjádření vlastníka musí být určité a srozumitelné a musí obsahovat den, měsíc a rok, kdy bylo učiněno, návrh usnesení a musí být podepsané. Rozhodnutí mimo zasedání je přijato, pokud pro něj hlasovala většina hlasů všech vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.

(13) Člen společenství může písemně zmocnit jiného člena společenství nebo jinou osobu, aby jej na shromáždění zastupovala.

(14) Z jednání shromáždění pořizuje zapisovatel zápis, který musí obsahovat:

- a) datum a místo konání shromáždění;
- b) přijatá usnesení;
- c) výsledky hlasování;
- d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování;
- e) označení spoluvlastníka jednotky, který hlasoval jako zástupce spoluvlastníků jednotky.

Přílohu zápisu tvoří prezenční listina a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Nejpozději do 30 dnů ode dne konání shromáždění se schválený zápis PSV vystaví na webové stránky SVJ Imrychova (www.svjimrychova880.cz) . Zápis se rovněž archivuje.

(15) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy společenství vlastníků.

Čl. V

Předseda společenství vlastníků (dále jen PSV)

(1) Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou ve výlučné působnosti shromáždění.

(2) Za svou činnost odpovídá shromáždění.

(3) Odpovědnost PSV za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

(4) PSV jako výkonný orgán společenství zejména

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy, opravy a údržby domu a pozemku a dalších činností společenství podle občanského zákoníku 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 pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- c) rozhoduje o významných opravách nebo stavební úpravě společných částí domu, nepřevyšující náklady částku 250.000,- Kč na jednotlivou opravu; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
- d) rozhoduje o nabytí, koupi nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 100.000 Kč, dále rozhodování o prodeji nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 50.000 Kč
- e) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, dále zajišťuje řízení ekonomiky společenství a zpracovávání statistických výkazů společenství včetně vedení SIPO, vede ekonomické přehledy o finančních příjmech a pohledávkách společenství, předkládá shromáždění roční plán oprav a případných stavebních úprav,

- 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 úhradu za služby a dbá na jejich včasnou úhradu,
- j) zajišťuje vyúčtování záloh 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,
- l) předává kontrolnímu orgánu veškeré písemné materiály, týkající se činnosti společenství, které si kontrolní orgán vyžádá,
- m) vede seznam členů a provádí aktualizaci seznamu členů, zápisy a výmazy,
- n) PSV náleží odměna, jejíž výše je schvalovaná shromážděním společenství.

(6) PSV jako statutární orgán společenství zejména

- a) v souladu s občanským zákoníkem, 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) zastupuje vlastníky jednotek při uplatňování práv, která vzniknou vlastníku jednotky v souvislosti s vadou jednotky
- d) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- e) plní povinnosti ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení veřejného rejstříku.

Čl. VI

Kontrolní komise

(1) Kontrolní orgán společenství je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní orgán odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství.

(2) Kontrolní orgán v rámci své působnosti zejména

- a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s právními předpisy o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
- b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě PSV určené k projednání na schůzi shromáždění,
- c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- d) může podat PSV zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- e) účastní se jednání s PSV.

f) Kontrolní komisi náleží odměna, jejíž výše je schvalovaná shromážděním společenství.

(3) Kontrolní komise je minimálně tříčlenná a volí ji Shromáždění stejným způsobem, jakým se volí PSV. Kontrolní komise volí z řad svých členů předsedu, který svolává a řídí jednání kontrolní komise.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. VII Vznik členství

(1) Členy společenství jsou vlastníci jednotek v budově č. p. 879, 880, 881 v katastrálním území Kamýk, obec Praha. Spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy společenství (dále jen "člen společenství"). **Členství ve společenství je neoddělitelné od vlastnictví jednotky. Členství vzniká právnícké nebo fyzické osobě**

- 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. Za tím účelem jsou povinni zmocnit společného zástupce, který bude jejich práva vykonávat.

(4) Společenství vede seznam členů společenství. Do seznamu zapisuje vedle jména, příjmení, data narození, místa trvalého pobytu též váhu hlasu při hlasování na shromáždění a označení bytové jednotky, která je v jejich výlučném vlastnictví. Seznam stávajících členů společenství, obsahující váhu hlasu při hlasování a označení bytové jednotky, 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.

Čl. VIII Práva a povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a má zejména právo

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- c) volit a být volen do jednoho z orgánů společenství,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství,
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,

- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu včetně dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
- g) požadovat od statutárního orgánu informace o záležitostech společenství,
- h) seznamovat se s tím, jak PSV provádí správu a hospodaří a za tím účelem nahlížet do všech smluv, které se týkají správy, jakož i do účetních dokladů a účetních knih.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov; zejména má povinnost

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
- b) platit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech domu (vedené jako fond oprav), jakož i příspěvky určené na odměňování osob, které dům spravují, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti (vedené jako fond rezie), a to na každou jednotku ve stejné výši, vždy nejdéle do 25. dne příslušného kalendářního měsíce,
- c) platit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, vždy nejdéle do 25. dne příslušného kalendářního měsíce
- d) řídit se při užívání společných částí domu a pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a technologickými pokyny dodavatele,
- e) 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,
- f) 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. V případě, že nebude poškození ze strany vlastníka či osob užívajících jednotku odstraněno, je Společenství vlastníků oprávněno sjednat nápravu na náklady vlastníka.
- g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- h) umožnit orgánům společenství nebo jejich zmocněncům na předchozí vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku nebo za účelem kontroly provedených rekonstrukcí a oprav, odečtů měřidel a provádění pravidelných revizí. V případě, že vlastník, ani jiný zástupce nebude přítomen v době předem ohlášené revize, či odečtu měřidel, je vlastník jednotky povinen do 15ti dnů ode dne provedení řádné revize či odečtu zajistit revizi či odečtení na vlastní náklady. Pokud nebude revize či odečet proveden vlastníkem ani dodatečně, společenství je oprávněno uložit vlastníku jednotky pokutu ve výši 100,- Kč za každý den prodlení. Neumožní-li vlastník odečet měřidel nebo nezajistí-li odečet měřidel na svůj náklad, je společenství oprávněno navýšit předchozí naměřenou hodnotu až trojnásobně od posledního měření.
- i) Neodkládat dlouhodobě na chodbách a společných částech domu a pozemku věci a zařízení, které by bylo v rozporu s požárními předpisy. Pokud vlastník jednotky nebo osoby jednotku užívající neodstraní takové zařízení do 3 dnů ode dne písemné výzvy k odstranění, bude zařízení odstraněno společenstvím. Společenství je po té oprávněno požadovat po vlastníku jednotky náklady na odstranění zařízení ze společných prostor. Shodně bude společenství po vlastníku jednotky požadovat případné vyměřené pokuty ze strany správních orgánů, uložené v důsledku nedodržení požárních a jiných předpisů.
- j) oznámit bez zbytečného odkladu PSV nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu. V případě, že vlastník chová v bytě psa, je povinen tuto skutečnost nahlásit PSV.

- k) oznamovat PSV všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s užíváním jednotky, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo; v opačném případě zaplatí smluvní pokutu ve výši 2 500,- Kč za každý započatý měsíc prodlení.
- l) zdržet se provádění úprav bytu a jeho zařízení, jimiž by byl bez souhlasu orgánu společenství měněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí a narušena činnost technického vybavení domu a bytu (plyn, voda, vytápění, elektro, kanalizace) a změněna dispozice bytové jednotky. Předat PSV autorizovanou projektovou dokumentaci v případě, že hodlá provést stavební úpravy v bytové jednotce.
- m) Dodržovat noční klid v domě od 22:00 do 6:00 hod. V případě, že je noční klid porušován, jsou ostatní obyvatelé domu oprávněni se obrátit na policii ČR na lince 158 a narušení nočního klidu nahlásit.

Čl. IX

Zánik členství

(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 výlučné členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství oznámit PSV společenství nejpozději do 30 dnů ode dne zániku a změny vlastnictví.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. X

Hospodaření společenství při správě domu a pozemku

(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 nákladů služeb spojených s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství v souladu s platnými předpisy. Společenství hospodaří s těmito finančními prostředky v souladu s ujednáním těchto stanov a s péčí řádného hospodáře.

(2) Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména

- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku dle čl. VIII., odstavce (2), pís. b) těchto Stanov,
- b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
- c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst.

- 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.

(3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pro účely správy, je oprávněno s nimi hospodařit v souladu s vymezeným účelem. PSV může v těchto záležitostech činit právní úkony, které musí být odsouhlaseny usnesením shromáždění.

(4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. PSV odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.

(5) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(6) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(7) Je-li člen společenství v prodlení s peněžitou platbou, je povinen platit zákonný úrok z prodlení. V případě prodlení s nepeněžitým plněním je vlastník povinen zaplatit společenství za každý den prodlení částku 50,-Kč. Je také povinen uhradit veškeré další výdaje vzniklé s vymáháním a přípravou vymáhání dlužné částky, např. právní konzultace a právní pomoc, výdaje při přípravě soudních žalob, náklady na exekuci apod.

(8) Vlastník jednotky je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří jednotku užívají.

(9) PSV může vhodným způsobem informovat společenství o členech, kteří jsou v prodlení s platbami, ke kterým jsou povinni v souladu s těmito stanovami a rozhodnutím orgánu společenství.

Čl. XI

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí domu Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

(1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené s údržbou a opravami domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Na správu domu budou členové společenství přispívat ve stejné výši.

(2) PSV je povinen evidovat náklady na správu podle druhu nákladů a náklady na služby podle druhu služeb.

(3) PSV sestavuje na každý rok orientační rozpočet, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí. Nejméně jednou ročně, je povinností PSV předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu společných částí budovy, jakož i o jiných významných skutečnostech, které se týkají Budovy nebo činnosti správce.

(4) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy a údržbu společných částí domu a údržbu pozemku, plánované v letech budoucích. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek. Rozpočet sestavuje statutární orgán tak, aby byla respektována pravidla pro rozúčtovávání nákladů na správu a služby a vyrovnány všechny náklady na předpokládané a plánované výdaje, včetně nákladů na vlastní správní činnosti.

(5) Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním jednotky platí členové společenství. Neurčí-li shromáždění jinak, je vlastník jednotky povinen platit měsíční zálohy, které jsou stanoveny ve výši odpovídající měsíčnímu podílu na předpokládaných ročních nákladech na správu, činnost společenství a na služby poskytované v souvislosti s užíváním jednotek s přihlédnutím k předpokládaným cenám služeb. V průběhu roku může dojít k opakované změně měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo změně ceny správních činností. Taková změna musí být řádně odůvodněna a písemně oznámena a změněná záloha může být požadována až od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení o změně výše zálohy.

(6) Nedojde-li k jinému rozhodnutí, rozúčtovávají se náklady na služby takto:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční spotřeby vody,
- b) zajištění příjmu televizního signálu fixním poplatkem stejným pro každou bytovou jednotku,
- c) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvod odpadních vod, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- d) náklady na dodávku tepla a teplé vody podle platného právního předpisu.

(7) Vyúčtování záloh provádí PSV za zúčtovací období, které je maximálně dvanáctiměsíční a stanoveno od 1.1. do 31.12. příslušného kalendářního roku. Vyúčtování obdrží každý člen společenství nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný nejpozději do 31.7. V případě prodloužení společenství s doručením vyúčtování je společenství povinno zaplatit vlastníkově 5,-Kč za každý den prodloužení s doručením vyúčtování.

(8) PSV je povinen na písemnou žádost vlastníka předložit vlastníkově nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období všechny podklady rozhodné pro správné vyúčtování služeb a odměny správce. Námitky k vyúčtování může vlastník doručit PSV nebo správci do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Do 30 dnů ode dne doručení námítky je PSV nebo správce povinen námitky vyřídit.

(9) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku projednává Shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

(10) Vlastník jednotky má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě. Dále má právo spoluužívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části domu a pozemku k účelům tomu určeným.

(11) Případné neplnění povinností stanovených vykonatelným rozhodnutím soudu, kterým vlastník podstatně omezuje nebo znemožňuje práva ostatních vlastníků projedná společenství nebo jím zmocněný zástupce s vlastníkem do jednoho měsíce od neplnění povinnosti s upozorněním na možnost soudem nařízeného prodeje jednotky.

ČÁST ŠESTÁ OSTATNÍ USTANOVENÍ

Čl. XII

Doručování

(1) Pro doručování dokumentů vlastníkům se uplatní obecná právní úprava o doručování obsažená v občanském zákoníku. Doručování podle občanského zákoníku je založeno na teorii dojití, což v praxi znamená, že právní jednání (zachycené v písemnosti) působí vůči adresátovi od okamžiku, kdy mu tento projev vůle dojde. Zmaří-li vědomě adresát dojití tak platí, že písemnost řádně došla.

Písemnosti lze doručovat takto:

- a) předáním v kanceláři společenství oproti podpisu;
- b) vhozením do domovní schránky;
- c) na emailové adresy písemně oznámené vlastníkem společenství jako adresy pro doručování;
- d) do datové schránky;
- e) prostřednictvím kteréhokoliv provozovatele poštovních služeb, kdy z nabídky provozovatele vybere odesílatel odpovídající službu (doporučená zásilka, doporučená do vlastních rukou, apod.) a požádá o její poskytnutí.

(2) Doručování se řídí zásadou hospodárnosti a charakterem a vážností písemnosti a způsob doručení zvolí společenství ze shora uvedených způsobů doručování.

(3) V případě doručování písemností, kdy je třeba, aby bylo doručení doloženo, musí být zajištěn písemný doklad stvrzující, že písemnost byla doručena nebo že poštovní zásilka obsahující písemnost byla dodána, včetně dne, kdy se tak stalo. Doručení lze stvrdit podpisem převzetí, dodejkou, pokud je doručováno prostřednictvím České pošty, a.s. , zprávou o odeslání, pokud j odesláno na emailovou adresu, protokolem o vhození do domovní schránky adresáta.

(4) Předáním dokumentů v kanceláři společenství jsou doručovány vlastníkům především evidenční listy a vyúčtování zálohových plateb. Každý vlastník je povinen se dostavit do kanceláře k převzetí dokumentů po předchozí výzvě, která bude vyvěšena s dostatečným předstihem na vývěsce v domě. Každý vlastník má právo požádat o jiný způsob doručení, je však povinen zaplatit náklady na jím zvolenou formu doručení.

ČÁST SEDMÁ
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ
Čl. XIII

1. Pokud v těchto stanovách není uvedeno jinak, vztahují se na správu a činnost společnosti obecně platné právní předpisy.

2. Tyto stanovy jsou opatřeny datem 9.10.2025.

V Praze dne

.....

.....