

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba (dále jen „společenství“) založená za účelem zajišťování správy následujících nemovitostí:

- pozemku, parcely č. **585/10** v kat. území **Bohnice**, přičemž součástí tohoto pozemku je budova č.p. **323**,
- pozemku, parcely č. **585/11** v kat. území **Bohnice**, přičemž součástí tohoto pozemku je budova č.p. **324**,
- pozemku, parcely č. **585/12** v kat. území **Bohnice**, přičemž součástí tohoto pozemku je budova č.p. **325**,
- pozemku, parcely č. **585/13** v kat. území **Bohnice**, přičemž součástí tohoto pozemku je budova č.p. **326** a
- pozemku, parcely č. **585/14** v kat. území **Bohnice**, přičemž součástí tohoto pozemku je budova č.p. **327**,

které spolu tvoří funkční celek, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, u Katastrálního pracoviště Praha, pro katastrální území **Bohnice, obec Praha**, na listu vlastnictví č. 625 (výše uvedené pozemky, jejichž součástí jsou výše uvedené budovy, společně uváděny dále jako „nemovitost“), podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“, nebo také „NOZ“). Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.

(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 občanském zákoníku (dále jen „člen společenství“).

(3) Společenství se zakládá schválením těchto stanov vlastníkem, čímž se rozumí jejich podpis na konci tohoto prohlášení. Společenství vzniká zápisem do rejstříku společenství vlastníků jednotek.

Čl. II

Název a sídlo společenství

(1) Název společenství vlastníků jednotek je: **Společenství vlastníků Toruňská 323, 324, 325, 327 a 327, Praha.**

(2) Sídlo společenství je: **Toruňská 323, PSČ 181 00, Praha 8.**

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Pravidla pro správu nemovitosti a užívání společných částí

(1) Správou nemovitosti se rozumí zejména zajišťování:

- a) provozu nemovitosti,
- b) údržby a oprav společných částí,
- c) protipožárního zabezpečení nemovitosti, včetně hromosvodů,
- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení tvořících vybavení nemovitosti,
- e) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou nemovitosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace nemovitosti,
- f) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou nemovitosti, zejména z nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

(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 nemovitosti,
- c) nájmu společných částí nemovitosti.

(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 nemovitosti:

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou nemovitosti (dále jen „příspěvky na správu nemovitosti“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v Čl. IV,
- b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovitosti 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 se společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí nemovitosti (dále jen „služby“), zejména dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny do společných prostor, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
- b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

(6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí nemovitosti, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

(7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména:

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů

Čl. IV

Změny společných částí nemovitosti

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

Čl. V

Zajišťování správy nemovitosti a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou nemovitosti (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 nemovitosti a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

(2) Smlouva se správcem obsahuje

a) vymezení činností, které bude správce vykonávat, b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu nemovitosti a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,

c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,

d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí nemovitosti, jakož i o jiných významných skutečnostech,

e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo předsedovi společenství všechny písemné materiály o správě nemovitosti a své činnosti,

f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

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

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) **shromáždění**,
- b) **výbor společenství** (dále jen "výbor"),
- c) **kontrolní komise**.

(2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je ke dni volby starší 18 let, je plně svéprávná a je bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Člen voleného orgánu společenství může být i osoba, která není člen společenství – vlastník jednotky.

(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 jsou tři roky; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce.

(6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

(7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

(8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Předseda společenství musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

(9) Tyto stanovy jmenují první tři náhradníky do výboru společenství. Další náhradníky může volit shromáždění v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u předsedy společenství.

(10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

(11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti činí nejméně jednu polovinu, jinak všichni členové společenství. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy, nebo není-li ve funkci Předseda společenství.

Čl. VII

Shromáždění

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

(2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru, příp. předsedu společenství, bude-li určen tento orgán; volí a odvolává členy kontrolní komise.

(3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o následujících skutečnostech:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k nemovitosti 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 vlastníků a správě nemovitosti, jakož i celkové výše příspěvků na správu nemovitosti 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

- 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- 2. o změně účelu užívání nemovitosti nebo bytu,
- 3. o změně podlahové plochy bytu,
- 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
- 5. o změně podílu na společných částech,
- 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
- 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšující náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,

g) udělování předchozího souhlasu

- 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, to neplatí při pronájmu sklepní kóje dle č. VIII., odst. 9 písm. b) těchto stanov,

2. k nabytí, zřízení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 250.000,- Kč, nebo k jinému nakládání s nimi; schvalování veškerých výdajů popř. uzavírání smluv s předmětem plnění převyšujícím částku 250.000,- Kč, to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků 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 nemovitosti, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo předseda společenství. Není-li zvolen výbor nebo předseda společenství, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady projednání shromáždění.

(5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

(6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.

(7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství.

(8) Písemná pozvánka musí být doručena nejméně 10 dní předem dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání programu jednání shromáždění a místo, kde se členové společenství mohou seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu jednání shromáždění, pokud nejsou připojeny k pozvánce.

(9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo Předseda společenství; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

(10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.

(11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech nemovitosti; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně počet hlasů odpovídající velikosti jejich společnému podílu na společných částech, svá práva vykonávající prostřednictvím společného zástupce, to platí i v případě manželů, mají-li jednotku ve společném jmění manželů.

(12) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromážděním řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Ustanovení § 258 a násl. NOZ se použije přiměřeně.

(13) Ke zvolení členů výboru nebo předsedy společenství a je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství.

(14) 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.

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

(16) Ustanovení odstavců 14 a 15 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Čl. VIII Výbor

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

(2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou 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. První členy výboru určuje zakladatel společenství těmito stanovami.

Prvními členy výboru jsou:

předseda výboru:

Václava Kubínová, dat. nar. 17. září 1945
trvale bytem: Praha 8, Toruňská 323, PSČ 181 00

místopředseda výboru:

Nacka Tallošiová, dat. nar. 26. února 1964
trvale bytem: Praha 8, Toruňská 325/5, PSČ 181 00

člen výboru:

Lucie Pánková, dat. nar. 20.7.1981
trvale bytem: Praha 8, Toruňská 325, PSČ 181 00

člen výboru:

Ing. Věra Smrčková, dat. nar. 15. července 1949
trvale bytem: Praha 8, Toruňská 323, PSČ 181 00

člen výboru:

Ing. Marie Stříbrná, dat. nar. 31. července 1944
trvale bytem: Praha 8, Toruňská 323, PSČ 181 00

Prvním náhradníkem do výboru je

Zdeňka Martínková, dat. nar. 11.6.1954
trvale bytem: Praha 8, Toruňská 324, PSČ 181 00

(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 společnosti zejména

- a) zajišťuje záležitosti společnosti ve věcech správy nemovitosti a dalších činností společnosti 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 společnosti, zejména k zajištění oprav, pojištění nemovitosti a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek s předmětem plnění nepřevyšujícím částku 250.000,- Kč, dále uzavírá za společnost smlouvy o nájmu společných částí nemovitosti,
- 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 společnosti, zprávu o správě nemovitosti a o dalších činnostech společnosti, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu nemovitosti,
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společnosti,
- g) sděluje jednotlivým členům společnosti podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou nemovitosti a výši záloh na úhradu za služby,
- h) stanovuje výši záloh na úhradu za služby a zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společnosti vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společnosti,
- j) vymáhání plnění povinností uložených členům společnosti k tomu příslušným orgánem společnosti podle občanského zákoníku a podle těchto stanov

(10) Výbor jako statutární orgán společnosti zejména

- a) v souladu s občanským zákoníkem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společnosti navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy s plnění nepřevyšujícím částku 250.000,- Kč,
- 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 společnosti vymáhá plnění povinností uložených členům společnosti,
- d) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k rejstříku společnosti vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.
- e) jménem společnosti rozhoduje o výdajích nepřevyšujících částku 250.000,- Kč.

Čl. IX

Předseda společnosti

(1) Po skončení funkčního období výboru může shromáždění při současné změně těchto stanov rozhodnout, že funkci výboru bude vykonávat předseda společnosti (dále jen „předseda společnosti“).

(2) Předseda společnosti činí právní úkony a podepisuje je jménem společnosti.

(3) Předsedu společnosti volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.

(4) Předseda společnosti vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle obecně závazných právních předpisů a těchto stanov výboru.

(5) Předseda společnosti odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

Čl. X

Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společnosti, který je oprávněn kontrolovat činnost společnosti a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společnosti nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společnosti a vyžadovat od výboru nebo předsedu společnosti potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společnosti.

(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. Každý člen kontrolní komise má jeden hlas. První členy kontrolní komise určuje zakladatel společnosti těmito stanovami.

(3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména

- a) kontroluje, zda společnost a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
- b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společnosti a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
- c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- d) může podat výboru nebo předsedovi společnosti 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) Prvními členy kontrolní komise jsou:

**David Radil, dat. nar. 12.3.1973,
trvale bytem: Koněvova 140, Praha 3**

**Gabriela Lupačová, dat. nar. 29.8.1969,
trvale bytem: Frýdlantská 1296/2, Praha 8**

**Petra Malá, dat. nar. 25.10.1969,
trvale bytem: Toruňská 323, Praha 8**

Prvním náhradníkem do komise je:

**Julius Baroš, dat. nar. 20.7.1953
trvale bytem: Toruňská 327, Praha 8**

Čl. XI

Jednání dalších osob za společnost

(1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společnost vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společnosti na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.

(2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společnost 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 společnost.

(4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru nebo předsedovi společnosti.

Čl. XII

Rozhodování ve společenství mimo shromáždění

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání shromáždění.

(2) Mimo případy uvedené v prvním odstavci je výbor nebo předseda společenství oprávněn navrhnout, aby bylo o určitém návrhu rozhodnuto mimo zasedání shromáždění. V takovém případě se návrh doručuje vlastníkům způsobem uvedeným v čl. VII odst. 7 a 8 těchto stanov.

(3) Návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění 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, která nesmí být kratší než patnáct dní.

(4) V návrhu na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění dle odst. 2 musí být rovněž uvedeno, že každý vlastník je oprávněn navrhnout, aby o návrh bylo rozhodováno na zasedání shromáždění. V případě, že se takto vyjádří nadpoloviční většina hlasů vlastníků jednotek, výbor rozhodne o zrušení návrhu. O zrušení návrhu informuje vlastníky způsobem uvedeným v čl. VII odst. 7 a 8 těchto stanov a zároveň svolá zasedání shromáždění.

(5) 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, doručené nebo vhozené do poštovní schránky společenství, a to nejpozději poslední den lhůty k vyjádření. Den po uplynutí lhůty k vyjádření výbor sečte hlasy a o výsledku sepíše zápis s uvedením počtu hlasů pro návrh, proti návrhu, zdržení se hlasování a případně pro hlasování na zasedání shromáždění dle odst. 4.

(6) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

(7) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, neurčují-li tyto statuty nebo zákon jinak.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII Vznik členství

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

- a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
- b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.

(2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

(3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech nemovitosti, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

(4) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapisuje

společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. XIV

Práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování, užívání společných částí nemovitosti

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

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem a těmito stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování. Člen společenství vlastníků jednotek může být na jednání a hlasování na schůzích shromáždění vlastníků jednotek zastoupen na základě plné moci. Z plné moci musí vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedno nebo na více jednání shromáždění. Ověření podpisů na plné moci není vyžadováno.
- c) volit a být volen do orgánů společenství,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatek,
- 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 nemovitosti a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky
- g) užívat byt, který je v jeho vlastnictví, a to včetně jeho místností a příslušenství, včetně prostoru lodžie, je-li tato součástí popisu bytu a včetně vybavení bytu tak, jak je popsáno u každé vymezené jednotky v prohlášení vlastníka, a to i když takový předmět není ve vlastnictví vlastníka jednotky, avšak je užíván ve spojení s bytem např. dle platné nájemní smlouvy (např. elektroměr) či jiného právního důvodu. Ke každému bytu pak náleží užívací právo jedné sklepní kóje tak, jak jsou tyto doposud s bytem užívány.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost :

- a) dodržovat tyto statuty a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu nemovitosti,
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) řídit se při užívání společných částí nemovitosti, a společných zařízení nemovitosti právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- 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 a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech nemovitosti způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo nemovitosti jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo předseda společenství alespoň 3 dny předem,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo předsedovi společenství nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle Čl. XIII odst. 4 a pro potřeby správy nemovitosti,

j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména:

- i. nabytí jednotky do vlastnictví,
- ii. svoji adresu (adresu pro doručování),
- iii. číslo svého bankovního účtu
- iv. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
- v. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činnosti v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
- vi. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body iv. a v.; a
- vii. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až vi.

a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,

k) předat výboru nebo předsedovi společenství ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

l) písemně oznamovat výboru podstatné stavební úpravy své bytové jednotky, zajistit úklid společných částí nemovitosti vzniklých v souvislosti s úpravou bytové jednotky,

m) nerušit ostatní vlastníky nadměrným hlukem či vibracemi, a to zejména v době od 22.00 do 6.00 hod,

n) učinit opatření zamezující jakémukoliv znečištění či poškození společných prostor domácími zvířaty, odpadem, kouřem z cigaret nebo jiným zápachem. V případě znečištění nebo poškození společných prostor je vlastník jednotky povinen vše bezodkladně uvést na své náklady do původního stavu,

o) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot. Jak měřiče tepla tak i vodoměry pro teplou užitkovou vodu a studenou vodu budou měněny v příslušných termínech společně pro všechny jednotky v domě jedním dodavatelem, který zajistí, že budou všechny vodoměry řádně certifikovány dle příslušných norem a bude u nich garantována správnost naměřených hodnot. Výběr dodavatele vyžaduje souhlas většiny hlasů vlastníků jednotek v domě, počítáno podle spoluvlastnických podílů na společných částech nemovitosti.

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.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu nemovitosti, úhradu cen služeb

Čl. XVI

Hospodaření společenství při správě nemovitosti a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Společenství hospodáří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu nemovitosti, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

(2) Příjmem společenství vlastníků jednotek **jsou** zejména

- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu nemovitosti podle §1180 občanského zákoníku,
- b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu nemovitosti 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 nedoplatek 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 vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
- g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek

(3) Příjmem společenství vlastníků jednotek **nejsou** příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků jednotek; jde zejména o tyto příjmy

- a) nájemné z pronájmu společných částí nemovitosti,
- b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatek z jejich vyúčtování a
- c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

(4) Podobnými náklady vlastní správní činnosti společenství se rozumí zejména

- a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,
- b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
- c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- d) náklady kanceláře společenství, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, a
- e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy nemovitostí.

(5) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu nemovitosti a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správcem též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.

(6) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v příslušném zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo předseda společenství může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(7) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či předseda společenství odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.

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

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

Čl. XVII

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

(1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním. V případě prodlžení s úhradou záloh nebo doplatku na náklady na správu budovy je vlastník jednotky povinen uhradit poplatek z prodlžení ve výši 0,1% z dlužné částky denně.

(2) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:

- a) náklady na odměňování statutárního orgánu,
- b) náklady na vedení účetnictví,
- c) náklady na vlastní správní činnost,
- d) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
- e) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
- f) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- g) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
- h) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

(3) Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílů na společných částech.

(4) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkově jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

Čl. XVIII

Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

(1) Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.

(2) Službami 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, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.

(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 účtovacího období.

(4) Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku,

nebo podle posledního účtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

(5) Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují 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 počtu osob v bytě,
- b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů, jsou-li v nemovitosti komíny,
- c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
- d) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
- e) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
- f) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob v bytě rozhodných pro rozúčtování.

(6) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za účtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování dle Čl. VII odst. 3 písm. e) a dále dle odst. 2 tohoto článku. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí účtovacího období.

(7) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu nemovitosti předkládá statutární orgán ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

Čl. XIX

Závěrečná ustanovení stanov

V případech těmito stanovami výslovně neupravených se postupuje podle obecně závazných právních předpisů, zejména podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, zákona č. 67/2013 Sb., v aktuálním znění a nařízení vlády č. 366/2013 Sb., v aktuálním znění.