

Stanovy Společenství vlastníků pro dům čp. 3222 – Na Císařce, Praha 5

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků pro dům č.p. 3222 – Na Císařce, Praha 5 (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezů Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb., zákona č. 179/2005 Sb., zákona 296/2007 Sb., zákona č. 227/2009 Sb. a zákona 345/2009 Sb.
- (2) Společenství je společenstvím vlastníků jednotek bytového domu čp. 3222, který tvoří součást pozemku parc. č. 4748/65, v katastrálním území Smíchov, jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví číslo 8924 pro obec Praha a katastrální území Smíchov.
- (3) Společenství je založené za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- (4) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- (5) Tyto stanovy jsou v souladu se zněním zákona č. **89/2012 Sb.**, občanský zákoník (dále jen „**NOZ**“), se zněním nařízení vlády č. **366/2013 Sb.**, o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen „**NV**“) a se zněním 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.

Čl. II

Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství je „Společenství vlastníků pro dům čp. 3222 – Na Císařce, Praha 5“.
- (2) Sídlo společenství je na adrese Praha 5 - Smíchov, Na Císařce 3222, PSČ 150 00.

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a pozemku a další činnosti

- (1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí dle §§4 – 6 NV. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužícím všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- (2) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství.
- (3) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, je společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku.

Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

- (4) Pro účely správy domu a pozemku je společenství oprávněno sjednávat 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,
 - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat,
 - f) zřízení a vedení účtu u banky.
- (5) Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé strany.
- (6) Při plnění úkolů podle NOZ, NV a těchto stanov zajišťuje společenství zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
 - a) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - b) vedení seznamu členů společenství, v němž je u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, bydliště, místa trvalého pobytu a kontaktů též váha hlasu při hlasování na shromáždění,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
 - d) stanovení a vybírání stanovených záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku od vlastníků jednotek (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku") a vedení jejich evidence.
- (7) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli, plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například úklid společných prostor, dodávky vody a elektřiny. V rámci této činnosti zajišťuje společenství zejména
 - a) vybírání stanovených záloh na úhradu zajišťovaných služeb od vlastníků jednotek,
 - b) provedení rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé vlastníky jednotek,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

Čl. IV

Zajišťování správy domu na základě smlouvy

- (1) Společenství je oprávněno prostřednictvím výboru, určí-li tak shromáždění vlastníků jednotek, uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (dále jen „správce“). Tato smlouva či změna smlouvy musí být v písemné formě.
- (2) Smlouva uzavřená podle předchozího odstavce obsahuje:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud správce byl společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně výboru a shromáždění zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- (3) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 a 2 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z NOZ a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. V

Společná ustanovení

- (1) Nejvyšší orgán společenství je shromáždění.
- (2) Statutární orgán společenství je výbor.
- (3) Další orgán společenství, rozhodne-li o tom shromáždění, je kontrolní komise.
- (4) Orgány uvedené v odst. (2) a (3) jsou volenými orgány společenství. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
- (5) 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.
- (6) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ii bude 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.
- (7) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy. Člen voleného orgánu společenství je oprávněn písemně zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něj při jeho neúčasti hlasoval.
- (8) Funkční období členů voleného orgánu společenství je 3 (slovy: tři) roky; vzniká volbou a zaniká odvoláním, popřípadě na základě odstoupení z funkce; v tom případě k zániku členství dojde uplynutím dvou měsíců od okamžiku, kdy prohlášení o odstoupení došlo společenství.
- (9) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- (10) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců (4) a (5) obdobně.
- (11) Členové voleného orgánu, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání orgánu příslušného k volbě.
- (12) 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. VI

Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu a pozemku; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- (2) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění (svolavatel) k zasedání na náklad společenství sami.
- (3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství na jimi sdělenou elektronickou adresu, nebyla-li sdělena, na doručovací adresu, nebo na adresu trvalého pobytu. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.
- (4) Písemná pozvánka musí být zaslána a současně vyvěšena ve lhůtě nejméně 30 (slovy: třicet) dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- (5) Zasedání shromáždění řídí předseda (v jeho zastoupení místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce (2), druhá věta, řídí zasedání shromáždění člen společenství pověřený svolavatelem.

- (6) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
- (7) K zařazení záležitosti na pořad jednání shromáždění, která nebyla uvedena na pozvánce, se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.
- (8) Hlasování vlastníků jednotek o otázkách týkajících se provozu domu je možno provádět formou:
- 1) Osobně na zasedání shromáždění (i aklamací),
 - 2) Korespondenční formou vyplněním dotazníku v papírové formě,
 - 3) Formou elektronického formuláře a posláním z registrovaného emailu
- (9) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na které bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání (hlasování per rollam). Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde se mohou členové společenství s nimi seznámit, a údaj o 15 (slovy: patnácti) denní lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. 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. Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství ten, kdo usnesení navrhl. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Pokud stanovy nebo zákon k přijetí rozhodnutí v určitých záležitostech vyžadují vyšší počet hlasů, přijímá se rozhodnutí takovým způsobem i při rozhodování mimo zasedání. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemků jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- (10) Do působnosti shromáždění patří
- a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, tj. změny ve věcech, které jsou obsahem již dříve vydaného prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů),
 - 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 správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevýčerpaných 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 v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 3. o změně podlahové plochy jednotky,
 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, převyšují-li náklady částku stanovenou v článku VII odst. 9 písm. d) těchto stanov,
 8. o případném využití společných částí domu, včetně společných domovních prostor, členem společenství,
 9. o rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
 10. o změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
 11. o pravidlech pro užívání společných částí domu,
 - 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, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v článku VII odst. 9 písm. c) 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,
 5. s umístěním reklamních zařízení v prostorách domu a na domě a vývěsek, nápisů a dalších informačních zařízení na fasádě a vnějších pláštích domu,
 - h) určení osoby správce, i rozhodnutí o její změně, jakož i o schválení smlouvy se správcem a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti. Dále vymáhání plnění povinností správce, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru,
 - i) stanovení celkové výše odměn členů výboru (tj. odměny za výkon funkce statutárních orgánů),
 - j) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (11) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu, je zapotřebí souhlasu všech členů společenství. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.
 - (12) K přijetí usnesení shromáždění o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka, o schválení nebo změně stanov, o tom, zda budou uzavřeny smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků příslušných jednotek, o způsobu rozúčtování cen služeb a rozdělení zisku je potřeba tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.
 - (13) V případech, kdy je podle zákona potřebný souhlas všech členů společenství, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.
 - (14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Ze zápisu musí být patrné, kdo zasedání svolal, kde a kdy se konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, jaké případné členy orgánů shromáždění zvolilo, plná znění přijatých usnesení s uvedením počtu přítomných členů a výsledků hlasování podle počtu hlasů, a kdy byl zápis vyhotoven. 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. Vyhotovení zápisu zajistí výbor ve lhůtě 30 (slovy: třiceti) dnů od jejího ukončení. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru tak, aby do nich mohl každý člen společenství nahlížet a pořizovat si z něj opisy a kopie.
 - (16) Ustanovení odstavců 14 a 15 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru, příp. kontrolní komise.

Čl. VII

Výbor

- (1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle NOZ z 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 předseda výboru. Zastupuje jej místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou, nebo v jeho zastoupení místopředsedou, a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. Kdo za statutární orgán podepisuje, připojí k názvu společenství podpis a údaj o své funkci.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním z členů společenství. K platnosti volby členů výboru je zapotřebí, aby na zasedání shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek mající většinu hlasů a členové výboru byli zvoleni nadpoloviční většinou hlasů všech přítomných vlastníků jednotek. Předsedu a místopředsedu výboru volí výbor z řad svých členů a z funkce je i odvolává.
- (4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Výbor svolává jeho předseda elektronicky prostřednictvím e-mailu, písemnou pozvánkou nebo jiným způsobem, na kterém se všichni členové výboru shodnou, a pokud tak ve stanovených lhůtách neučiní, může tak učinit místopředseda.
- (5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.

- (6) Výbor je 3 (slovy: tři) členný. Každý člen výboru má 1 (slovy: 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 NOZ.
- (9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku společenství podle NOZ a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) uzavírá smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
 - c) je oprávněn rozhodovat o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 40 000 Kč (čtyřicetisíkorunčeských), dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 40 000 Kč (čtyřicetisíkorunčeských),
 - d) je oprávněn rozhodovat o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1 000 Kč (tisíkorunčeských) v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,
 - e) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - f) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky 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,
 - j) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.,
 - k) vydává pokyny k udržování pořádku a bezpečnosti v domě.
- (10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména
- a) v souladu s NOZ, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - d) plní povinnosti podle NOZ ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.
- (11) Prvními členy voleného výboru byli: Ing. Petr Slaviček, Helichova 394/7, Praha 1; Ing. Vladimír Janíček, Na Císařce 3222/12, Praha 5; Mgr. Petr Salomon, Na Císařce 3222/10, Praha 5; Miloš Holeček, Na Císařce 3222, Praha 5.

Čl. VIII

Kontrolní komise

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech.
- (2) Kontrolní komise je 3 (slovy: tři) členná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- (3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
- (4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise (čl. V, odst. (3)).
- (5) Pro svolávání, jednání a usnášení kontrolní komise platí obdobně to, co je ve stanovách uvedeno o výboru.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. IX

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) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly. Společní členové společenství, kterými jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, jsou oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- (3) Spoluvlastníci jednotky zmocní 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.
- (4) Společenství vede seznam členů společenství. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno alespoň jméno a příjmení, adresa trvalého pobytu, doručovací adresa a společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění manželů, váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky.
- (5) Seznam členů společenství je zpřístupněn všem členům společenství. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.

Čl. X

Práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

- (1) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov:
 - a) účastnit se veškeré činnosti, řízení a kontroly činnosti společenství přímo nebo prostřednictvím volených orgánů způsobem a za podmínek stanovených NOZ a těmito stanovami,

- b) volit a být volen do orgánů společenství při splnění stanovených podmínek,
 - c) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění, účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí,
 - d) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - e) seznámit se, jak společenství hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U společenství může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů,
 - f) obdržet vyúčtování příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na úhradu jednotlivých služeb, a obdržet vrácení případného přeplatku, a to se splatností do 3 (slovy: tří) měsíců od jeho vyúčtování.
- (2) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s NOZ a těmito stanovami,
 - b) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání jednotky a společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do jednotky,
 - c) řídit se pokyny výboru společenství k udržování pořádku a bezpečnosti v domě,
 - d) udržovat svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání
 - e) hradit stanovený příspěvek na správu domu a pozemku podle § 1180 odst. 1 NOZ a článku XIII těchto stanov, a to ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech,
 - f) hradit stanovený příspěvek na vlastní správní činnosti společenství podle § 1180 odst. 2 NOZ a článku XIII těchto stanov, a to ve výši rozvržené stejně na každou jednotku,
 - g) hradit stanovené zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky a podílu na společných částech domu dle § 1181 odst. 1 NOZ a článku XIII těchto stanov; vlastník jednotky má právo, aby mu společenství zálohy včas vyúčtovalo,
 - h) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - i) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
 - j) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván společenstvím; to platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot,
 - k) 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, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
 - l) umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup do jednotky osobám pověřeným společenstvím kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku, jakož i umožnit vstup do jednotky upravuje-li vlastník stavebně svou jednotku pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím,
 - m) oznámit vlastníkům jednotek prostřednictvím společenství nabytí vlastnictví jednotky, včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. Tato povinnost se týká i případné změny sdělovaných údajů, případně změny výlučného vlastnictví na spoluvlastnictví a naopak,
 - n) oznámit bez zbytečného odkladu společenství, přenechal-li vlastník byt nebo nebytový prostor k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a kontakt na tuto osobu,
 - o) předat výboru a společenství ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí stavební úpravu jednotky, a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno,
 - p) úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek; úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět

jen se souhlasem všech členů společenství; úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství

- q) oznámit společenství písemně či elektronicky z registrovaného emailu a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 (slovy: tři) měsíce v jednom kalendářním roce.
- (3) Člen společenství se zúčastňuje zasedání shromáždění osobně anebo v zastoupení na základě plné moci, v níž jako zmocnitel zmocní zmocněnce výslovně k účasti na zasedání shromáždění tohoto společenství a k výkonu veškerých práv, která na něm náleží členu společenství jako vlastníku jednotky. Zástupcem člena společenství může být jak fyzická či právnická osoba, která je členem tohoto společenství, tak i fyzická či právnická osoba, která není členem tohoto společenství. (Tím není dotčeno ustanovení článku IX odst. 3 těchto stanov.)

Čl. XI

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 NOZ.
- (2) Společné členství spoluvlastníků jednotky ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do veřejného seznamu; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XII

Hospodaření společenství při správě domu a pozemku a pravidla pro tvorbu rozpočtu

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- (2) Rozpočet na kalendářní rok sestavený podle pravidel určených v těchto stanovách, schvaluje shromáždění, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.
- (3) Příjmy společenství jsou zejména položky uvedené v § 16 NV.
- (4) Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o nájemné z pronájmu společných částí domu, 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 nedoplatků z jejich vyúčtování.
- (5) Výdaje společenství jsou náklady na správu domu a pozemku.
- (6) Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 31. května běžného roku, pro který se rozpočet schvaluje.

Čl. XIII

Pravidla pro úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrady za služby

- (1) Příspěvky na správu domu a pozemku ve formě záloh a zálohy na úhradu za služby platí vlastníci jednotek ve výši a lhůtě stanovené shromážděním na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění jinak.
- (2) Celkovou výši a strukturu záloh schvaluje shromáždění podle návrhu připraveného výborem společenství, a to tak, aby byly pokryty předpokládané náklady příštích období.
- (3) Zúčtovací období se stanovuje na 12 (slovy: dvanáct) měsíců a to od 1. 1. do 31. 12. daného roku.
- (4) Výše záloh vztahujících se ke každé jednotce je vykazována na samostatném evidenčním listu. Na evidenčním listu jsou vedeny zálohy minimálně v následující struktuře:
 - a) záloha na služby (podle § 1181, odst. 1 NOZ a §3 zákona č. 67/2013 Sb. v platném a účinném znění),
 - b) záloha na příspěvek na správu domu a pozemku (podle § 1180 odst. 1 NOZ),
 - c) záloha na vlastní správní činnosti společenství (podle § 1180 odst. 2 NOZ a §17 NV),
 - d) dlouhodobé zálohy na správu a údržbu domu (fond oprav),
- (5) Evidenční list obsahuje číslo účtu a povinný variabilní symbol, na který je vlastník jednotky povinen zasílat stanovené zálohy. Zejména vlastníci více jednotek musí posílat zálohy odděleně a použít přidělené variabilní symboly jednotlivých jednotek zvlášť,
- (6) Zálohy jsou vlastníci povinni hradit měsíčně, a to v termínech splatnosti stanovených vždy k 15. (slovy: patnáctému) dni v měsíci.
- (7) Všechny zálohy jsou vlastníků jednotek v příslušném zúčtovacím období zúčtovány, a vyúčtovány nejdéle do 4 (slovy: čtyř) měsíců po skončení zúčtovacího období. Pokud podle těchto pravidel vznikne nedoplatek či přeplatek ve vztahu k vlastníkovi jednotky, je splatný do 3 (slovy: tří) měsíců od vyúčtování.
- (8) Při nedodržení uvedených lhůt splatnosti je dlužná strana povinna zaplatit druhé straně úrok z prodlení ve výši 0,1 % (slovy: jedna desetina procenta) z dlužné částky za každý den prodlení či příslušný poplatek z prodlení dle § 13 zákona č. 67/2013 Sb., v platném a účinném znění.
- (9) Výše zálohy je stanovena pro všechny vlastníky jednotek a společných částí domu tak, aby byly pokryty celkové předpokládané náklady určené podle skutečnosti předchozího období, se zahrnutím předpokládaných či známých změn cen v příštím období, včetně známých cen dodavatelů či dopadů legislativních změn. Konkrétní položková struktura záloh je uvedena a dále uplatňována podle Metodického pokynu, pakliže byl schválen shromážděním. Pokud Metodický pokyn nebyl shromážděním schválen, či vzniknou nové nákladové položky, které nejsou uvedeny v metodickém pokynu, vychází se při tvorbě záloh z příslušného zákona.
- (10) Rozúčtování nákladů na služby, správu domu a pozemku a vlastní správní činnosti společenství
 - a) Rozúčtování **nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody** se provede podle §6 zákona č. 67/2013 Sb. v platném a účinném znění. Podrobnější pravidla pro rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody, nákladů na vodné a stočné a pro související odečty kalorimetrů a vodoměrů jsou uvedena a uplatňována podle Metodického pokynu, pokud je schválen shromážděním, jinak dle platné a účinné právní úpravy
 - b) **Rozúčtování nákladů u ostatních služeb** (úklid, údržba zeleně, odvoz tuhého odpadu, provoz výtahu, elektrická energie spol. částí domu, venkovní osvětlení, ostraha, běžná údržba a opravy apod.) se provede dle podílu na společných částech domu.
 - c) Rozúčtování **nákladů na správu domu a pozemku** (§ 1180 odst. 1 NOZ), zejména příspěvek na pojištění domu, údržba a revize, se provádí dle podílu na společných částech domu.

U položky pojištění domu jsou zálohy stanoveny podle předpokládaného pojistného na zúčtovací období. Do nákladů se účtuje pojistné za zúčtovací období plus případné úhrady spoluúčasti na pojistných událostech.

U položky údržba a revize jsou zálohy stanoveny podle plánovaných položek plánu údržby na zúčtovací období. Do nákladů se účtují veškeré pravidelné i mimořádné položky (havárie, poruchy).
 - d) **Náklady na vlastní správní činnosti** společenství (§ 1180 odst. 2 NOZ), zejména poplatky za správu a vedení účetnictví, bankovní poplatky, odměny volených orgánů Společenství, náklady na právní zastoupení, poštovní poplatky), a na podobné náklady vlastní správní činnosti podle § 17 nařízení vlády č. 366/2013 se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

- (11) **Dlouhodobé zálohy na správu**, investice a údržbu domu (fond oprav)
- a) Způsob tvorby a použití tohoto zdroje schvaluje shromáždění na návrh výboru.
 - b) Vyúčtování se neprovádí každoročně, vlastníci jednotek však dostávají každoročně informaci o aktuálním stavu a čerpání v předchozím zúčtovacím období spolu s vyúčtováním ostatních záloh.
- (12) Konkrétní položková struktura rozúčtování je uvedena a uplatňována podle Metodického pokynu, pokud byl schválen shromážděním. Pokud Metodický pokyn shromážděním schválen nebyl, či vzniknou nové nákladové položky, které nejsou uvedeny v Metodickém pokynu, vychází se při tvorbě záloh z příslušného zákona.
- (13) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Není-li stanovami jinde stanoveno jinak, nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

ČÁST ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XIV

Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí

- (1) O záležitostech běžné správy domu a pozemku rozhoduje výbor, případně k tomu pověřený správce, ten však jen v rozsahu činností, které má vykonávat při zajištění správy domu a pozemku podle rozhodnutí shromáždění.
- (2) Každý vlastník jednotky má právo užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
- (3) Shromáždění společenství může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání společných prostor domu. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství. Členové jsou povinni zajistit, aby osoby, které se v domě zdržují s jejich svolením, dodržovali domovní řád.
- (4) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných prostorách domu, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
- (5) Člen společenství je povinen zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše, nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu apod.
- (6) Člen společenství je povinen zabezpečit, aby věci uložené ve společných prostorách nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců a ani zápachu. Odpadky musí být ukládány jen do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována čistota v domě a jeho okolí.
- (7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem výboru; s umístěním reklamních zařízení v prostorách domu a na domě a vývěsek, nápisů a dalších informačních zařízení na fasádě a vnějších pláštích domu musí vyslovit předchozí souhlas shromáždění společenství, a to tříčtvrtinovou většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek; tyto souhlasy nenahrazují povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu.
- (8) Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup.
- (9) Výbor zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství.
- (10) Další pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí vyplývají také z dalších ustanovení stanov, zejména z ustanovení upravujících práva a povinnosti členů a působnost orgánů společenství.

Tyto stanovy byly schváleny hlasováním na Shromáždění 2016 dne 16. 5. 2016.