

15 855

Stanovy Společenství vlastníků jednotek bytového domu Nad Vršovskou horou 3/981, Praha 10

VE ZNĚNÍ PLATNÉM PO ZMĚNĚ STANOV SCHVÁLENÉ ČLENSKOU SCHŮZÍ SPOLEČENSTVÍ
VLASTNÍKŮ JEDNOTEK BYTOVÉHO DOMU DNE 10. 1. 2023

Potvrzuji předání úplného znění Stanov ve znění po změně ze dne 10. 1. 2023


.....
Monika Steinbachová
nar. 15. 6. 1971,
bytem Nad Vršovskou Horou 981/3, Praha 10

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 10100-0352-0129
Podle ověřovací knihy pošt: Praha 101
Vlastnoručně podepsal: Monika Steinbachová

Datum a místo narození: 15.06.1971, Praha 4, CZ

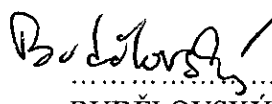
Adresa pobytu: Praha, Michle, Nad vršovskou horou 981/3, CZ

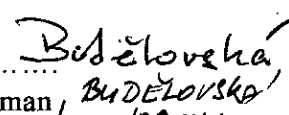
Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občanský průkaz
210761561

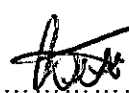
Praha 101 dne 10.02.2023
Benešová Gabriela

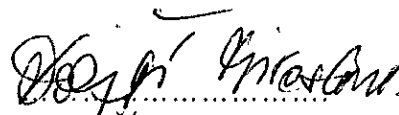


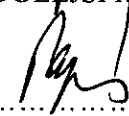
Potvrzuji převzetí úplného znění Stanov


.....
BUDĚLOVSKÝ Roman,

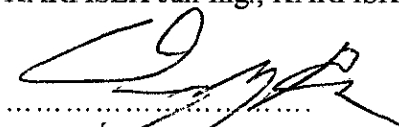

.....
BUDĚLOVSKÁ JARCELA


.....
CODL Pavel

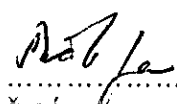

.....
DOLEJŠÍ Miroslava

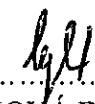

.....
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

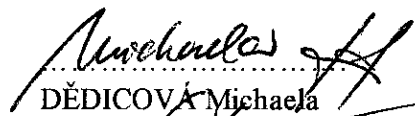

.....
KARPÍŠEK Jan Ing., KARPÍŠKOVÁ Lucie

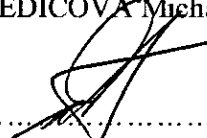

.....
ONDRÝSEK Michal

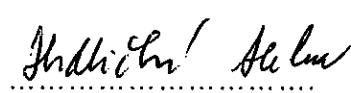

.....
SUDA Roman, SUDOVÁ Tereza


.....
ŠVÁB Jan Ing., ŠVÁBOVÁ Pavla Ing.

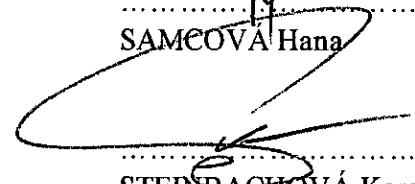

.....
CEPKOVÁ Dana

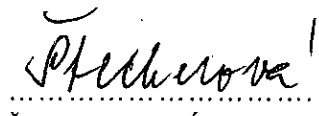

.....
DĚDICOVÁ Michaela


.....
EBENSTREIT Robert


.....
HRDLÍČKOVÁ Helena


.....
SAMCOVÁ Hana


.....
STEINBACHOVÁ Karolína


.....
ŠTECHEROVÁ Jiřina

Stanovy společenství vlastníků jednotek bytového domu Nad Vršovskou horou 3/981, Praha 10

VE ZNĚNÍ PLATNÉM PO ZMĚNĚ STANOV SCHVÁLENÉ ČLENSKOU SCHŮZÍ
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK BYTOVÉHO DOMU
NAD VRŠOVSKOU HOROU 3/981, PRAHA 10, DNE 10. 1. 2023

Preamble

Členská schůze rozhodla dne 10. 1. 2023 o změně Stanov Společenství vlastníků jednotek bytového domu Nad Vršovskou horou 3/981 (dále též jen „Společenství“) tak, že se s okamžitou platností v celém rozsahu Část první, Část druhá, Část třetí, Část čtvrtá, Část pátá a Část šestá původního znění Stanov Společenství ze dne 26. 6. 2014 (notářský zápisu NZ 573/2014, N 581/2014) nahrazují novými ustanoveními. Změněné znění Stanov členská schůze Společenství dne 10. 1. 2023 současně schválila.

Po změně ze dne 10. 1. 2023 je platné znění Stanov Společenství vlastníků jednotek bytového domu Nad Vršovskou horou 3/981 následující:

A) Všeobecná ustanovení

Čl. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou vzniklou na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“).
2. Není-li v těchto stanovách stanoveno jinak, řídí se společenství platnou verzí občanského zákoníku.
3. Předmětem činnosti společenství je zajišťování správy domu Nad Vršovskou horou 981/3, Praha 10 - Michle (dále jen „**dům**“) nacházejícím se na pozemku p. č. 3022 (dále jen „**pozemek**“), v katastrálním území Michle (727750) obec Praha.
4. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě. V případě, když je jednotka vlastněna více vlastníky, jsou spoluvlastníci jednotky, včetně manželů majících jednotku ve společném jmění manželů, povinni ustanovit si společného zástupce, který je bude při jednání vůči

společenství vlastníků zastupovat a bude jejich práva vykonávat, což vůči společenství doloží plnou mocí s ověřenými podpisy. Spoluvlastníkům jednotky, kteří nebudou vůči společenství schopni prokázat, že jednají i za zbylé spoluvlastníky na základě zmocnění, případně jednají v souladu s ustanovením občanského zákoníku o správě společné věci (příčemž touto společnou věcí je jimi spoluvlastněná jednotka), nebudou vůči společenství oprávněni jednotku zastupovat.

5. Spoluvlastníci zastupující jednu jednotku prostřednictvím svého zástupce mají právo jednotku zastupovat výhradně jednotným stanoviskem.

6. Společenství je jako právnická osoba způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Nesmí však podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, být jejich společníkem nebo členem.

7. Majetek může společenství nabývat a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemků, a to způsobem uvedeným v těchto stanovách a příslušných právních předpisech, jako zejména v občanském zákoníku (dále jen „**správa domu**“). V mezích svého účelu společenství právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami.

Čl. II

Název společenství a jeho sídlo

1. Názevem společenství je: „**Společenství vlastníků jednotek Nad Vršovskou Horou 3/981, Praha 10**“.

2. Sídlem společenství je: Nad Vršovskou horou 981/3, 101 00 Praha 10 – Michle.

B) Předmět činnosti společenství

Čl. III

Správa domu a další činnosti

1. Správa domu a pozemků zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemky jako o funkční celek a pro zachování nebo zlepšení společných částí („**správa domu**“).

2. 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 pozemcích sloužících všem spoluvlastníkům domu.

3. Správou domu se tedy rozumí zejména zajištění:

- a) provozu domu a pozemků,
- b) údržby a oprav společných částí domu, a to včetně havarijních služeb,
- c) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
- d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky jednotku stavebně upravuje, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební

dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části domu,

- e) veškeré administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů,
- f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov nebo z usnesení shromáždění přijatých v souladu s právními předpisy a s těmito stanovami,
- g) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, které slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- h) výkonu činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
- i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

4. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
- b) pojištění domu,
- c) opravách a úpravách společných částí domu,
- d) využití společných částí domu,
- e) zajištění činností spojených se správou domu,
- f) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek.

5. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 3 a 4 a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

6. Při plnění úkolů podle těchto stanov a občanského zákoníku, jakož i dalších právních předpisů, zejména zákona č. 67/2013 Sb., zákona, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty, v platném znění, zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemků:

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu (dále jako „**příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemků**“), 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 činnosti společenství, zejména ke správě domu,
- d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky s péčí řádného hospodáře,
- e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy a zpracování a předložení daňových přiznání,
- f) vedení seznamu členů společenství,
- g) vydávání pokynů souvisejících s provozem domu, chováním a vystupováním jednotlivých osob dům užívajících, jako jsou vlastníci a jejich rodinní příslušníci, ale též nájemci nebo návštěvy.

7. Společenství zajišťuje přímo či na základě smluv uzavřených s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „**služby**“), nejde-li o plnění, která si výhradně zajišťují vlastníci jednotek. V rámci této činnosti je společenství zejména oprávněno:

- a) k vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
- b) rozhodování o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem,
- c) vyúčtování a vypořádání přijatých záloh,
- d) vedení potřebných evidencí i s počtem osob, spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

Čl. IV

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené zajišťováním některých činností správy domu (dále jen „**správce**“), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „**shromáždění**“) o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní, účetní, evidenční a obdobné činnosti spojené se správou domu a s dalšími činnostmi, včetně činností podle článku III. odst. 4. písm. a), b), c) a podle článku III. odst. 7., popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, což může být fyzická nebo právnická osoba. Neuzavře-li společenství smlouvu se správcem, vykonává veškerou správu samostatně vlastními personálními silami.

2. Smlouva se správcem, je-li uzavřena, obsahuje:

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) cenu za služby poskytované správcem,
- c) určení způsobu hospodaření s příspěvky na náklady spojené se správou domu (a pozemků) a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- d) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
- e) 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, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- g) další náležitosti stanovené shromážděním.

3. Prostředky shromážděné od vlastníků dle článku XIII. odst. 2 těchto stanov na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemků a na úhrady služeb spojených s užíváním jejich jednotek budou uvolňovány na základě pokynů společenství v souladu s těmito stanovami k úhradě plateb spojených s provozem a údržbou domu. Správce je zmocněn k jednání a podepisování při výkonu práv a povinností spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemků, při nichž by jednal a podepisoval statutární orgán v rozsahu specifikovaném v příslušné smlouvě o správě domu uzavřené mezi správcem a společenstvím. Správce je oprávněn popřípadě vykonávat činnost související s provozováním technického zařízení v domě.

4. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění nadpoloviční většinou všech hlasů.

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

C) Orgány společenství

Čl. V

Společná ustanovení

1. Orgány společenství, v souladu s ustanovením § 1205 občanského zákoníku jsou:
 - a) **shromáždění,**
 - b) **předseda společenství vlastníků** (dále jen „**předseda společenství**“ nebo „**statutární orgán**“),
2. Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je statutární orgán společenství.

Čl. VI

Shromáždění

1. **Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství.** Tvoří jej a jeho členy všichni vlastníci jednotek. Každý člen společenství je oprávněn prostřednictvím písemné plné moci zmocnit ke svému zastupování na zasedání shromáždění jinou plně svéprávnou osobu. Tato osoba je povinna se na zasedání shromáždění prokázat občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím její totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, a tuto plnou moc předat osobě, která shromáždění dle odst. 8 řídí. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.

2. Shromáždění volí a odvolává předsedu společenství.

3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží:

- a) změna stanov,
- b) změny ve věcech, které jsou obsahem prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemkům na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání statutárního orgánu a rozhodování o výši jeho odměny,
- d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemků 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 o:
 - i) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - ii) změně účelu užívání domu nebo jednotky,

- iii) změně podlahové plochy jednotky,
 - iv) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - v) změně podílu na společných částech,
 - vi) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - vii) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady v jednotlivém případě částku stanovenou usnesením shromáždění (jinak částku 100.000,- Kč), přičemž toto ustanovení neplatí na opravy realizované v důsledku revizní zprávy a na akutní opravy prováděné v důsledku havárie, bezprostředně hrozící havárie nebo k odvrácení stavu ohrožujícího zdraví a životy,
 - viii) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
 - ix) pravidlech pro užívání společných částí domu.
- Udělování předchozího souhlasu k:
- x) nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému obdobnému nakládání s nimi, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou usnesením shromáždění (jinak částku 100.000,- Kč),
 - xi) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - xii) zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- g) určení správce, jakož i rozhodnutí o změně správce, jakož i schválení smlouvy se správcem a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, a to vždy za podmínky, že se společenství rozhodne si správce sjednat,
 - h) 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 statutární orgán /předseda.

5. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství (za doručení lze považovat též doručení elektronickou poštou na e-mailovou adresu člena společenství, kterou prokazatelným způsobem sdělil statutárnímu orgánu společenství či správci).

6. Shromáždění musí být svoláno též, podá-li k tomu podnět nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů (nejméně však čtyři z nich), přičemž shromáždění musí být svoláno na den ne pozdější než dva měsíce od doručení této žádosti. Jestliže statutární orgán tuto povinnost nesplní, jsou oprávněni toto shromáždění svolat sami tito členové.

7. Písemná pozvánka musí být doručena nejméně 15 dní přede dnem konání zasedání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména místo, den a čas zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud již tyto nebyly zaslány spolu s pozvánkou.

8. Kdo shromáždění svolal, může jej odvolat nebo přeložit (změnit termín jeho konání) stejným způsobem, jakým bylo shromáždění svoláno. Bylo-li však svoláno dle odst. 6 tohoto článku, může být odvoláno či přeloženo pouze na pokyn či se souhlasem toho (nebo většiny těch), kdo dal ke svolání podnět. Zasedání shromáždění zahájí statutární orgán. V případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 6 věta druhá, zasedání shromáždění řídí do zvolení předsedy zasedání člen společenství zmocněný tímto svolavatelem. Kdo zasedání zahájí, ověří, že je shromáždění usnášeníschopné. Poté zajistí volbu předsedy zasedání. Předseda zasedání shromáždění řídí v souladu s programem uvedeným v pozvánce, neusnese-li se

shromáždění na změně v pořadí navržených bodů programu. Zapisovatelem je statutární orgán, pokud se shromáždění neusnese o zvolení jiného zapisovatele. Předseda zasedání a zapisovatel jsou voleni většinou přítomných hlasů.

9. Shromáždění je usnášeníschopné, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech, přičemž k hlasům společenství, jestliže je samo vlastníkem jednotky, se nepřihlíží. Členové hlasují veřejně zvednutím ruky. Nadpoloviční většinou přítomných členů se však shromáždění může usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně za pomoci hlasovacích lístků. I hlasování o tom, zda se o konkrétní otázce rozhodne ve veřejném či tajném hlasování, se na návrh nejméně dvou přítomných členů společenství musí provést tajně.

10. Nebylo-li navržené usnesení při hlasování přijato, po dodatečném vysvětlení k podanému návrhu, lze hlasování o tomtéž návrhu opakovat.

11. Při rovnosti hlasů je statutární orgán povinen svolat nové zasedání shromáždění, a to na termín následující nejvýše 30 dní po termínu shromáždění, na kterém k rovnosti hlasů došlo.

12. Z důležitého důvodu může přehlasovaný člen navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl, přičemž v rámci tohoto návrhu může člen též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li tento návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se člen o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

13. Z důležitého důvodu může každý člen navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

14. Každý člen nebo osoba, která na tom má zájem hodný právní ochrany, může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí shromáždění pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami. Toto právo však zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.

15. Záležitost, která nebyla zařazena na program shromáždění, lze rozhodnout za účasti a se souhlasem nadpoloviční většiny členů společenství.

16. Nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení:

- a) změně stanov,
- b) změně prohlášení vlastníka budovy podle odst. 3. písm. b) tohoto článku,
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. g) bod iv) tohoto článku,
- d) rozdělení zisku z hospodaření společenství,
- e) modernizaci, rekonstrukci a opravě společných částí, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech,
- f) schválení uzavření smlouvy o úvěru společenství včetně schválení výše a podmínek takového úvěru.

17. Ke zvolení statutárního orgánu nebo ke schválení změny v osobě správce je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.

18. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizení odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění se usnášet, jakož i údaje o průběhu zasedání, jako zejména:

- a) kdo zasedání svolal a jak,
- b) kdy a kde se zasedání konalo a kdo jej zahájil,
- c) plná znění přijatých usnesení,
- d) výsledky voleb, pokud byly volby prováděny, a ostatních hlasování,
- e) námitky členů společenství proti průběhu zasedání shromáždění, pokud tyto členové požádali o protokolaci svých námitek,
- f) datum, kdy byl zápis vyhotoven.

Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy, plné moci dle odstavce 1. tohoto článku a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

19. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány v kanceláři společenství. Zápis musí být vyhotoven nejpozději do 20 dní ode dne konání shromáždění. Statutární orgán je rovněž povinen jej s výjimkou jeho příloh zaslat členům společenství na jimi sdělené elektronické adresy nebo vyvěsit na webové stránky společenství.

Čl. VII Předseda společenství

1. Předseda společenství plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství. Je volen a odvoláván shromážděním.

2. Předsedou společenství může být fyzická osoba nebo právnická osoba, která je členem tohoto společenství, případně je spolumajitelem některé z jednotek nebo je přímým příbuzným majitele jednotky v domě. Právnickou osobu zastupuje fyzická osoba, kterou právnická osoba k tomu zmocnila a společenství o tom informovala.

3. Předsedou společenství (nebo zástupcem právnické osoby jako předsedy společenství) může být pouze plně svéprávná osoba, která je bezúhonná ve smyslu příslušného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát předsedou společenství, oznámila-li to předem společenství vlastníkům, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek předsedy společenství, v souladu s § 153 občanského zákoníku to tato osoba bez zbytečného odkladu oznámí společenství. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby předsedu společenství z funkce odvolal soud. To však neplatí, pokud společenství poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, rozhodlo, že má ve funkci setrvat.

4. Předseda společenství vykonává funkci osobně. Kdo přijme tuto funkci, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí – tedy, že ji bude vykonávat s péčí řádného hospodáře. Předseda společenství odpovídá za porušení svých povinností.

5. Funkční období předsedy 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, zánikem členství ve společenství nebo zánikem členství ve společenství

(a) Religious or scientific organizations are exempt from the law.

5) Կ թողարկո՞ւմ է պիլանդրային ուժանրային կաթոնիչ, և թեմի՞նք գնում ենք և 2 քաղաքում և 2 քաղաքում և 2 քաղաքում:

[illegible]

- provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemků,
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, jako jsou zápisy ze shromáždění, dokumentace k domu, revizní zprávy, smlouvy s dodavateli apod.,
 - g) podle usnesení shromáždění sděluje členům společenství výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a výši záloh na úhradu za služby,
 - h) zajišťuje vyúčtování příspěvku na správu domu a záloh na služby, jakož i vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, pokud touto činností nebyl pověřen správce na základě smlouvy se správcem,
 - i) zajišťuje vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle občanského zákoníku a podle těchto stanov,
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - k) umožňuje členům společenství vykonat nahlížení podle článku XI., odst. 1 písm. f) těchto stanov, přičemž platí, že je tak povinen učinit ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy k tomu bude členem společenství písemně (případně elektronicky) vyzván,
 - l) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne částky stanovené usnesením shromáždění,
 - m) opravě nebo stavební úpravě společné části, nepřevyšuj-li náklady v jednotlivém případě částku stanovenou usnesením shromáždění (jinak částku 100.000,- Kč),
 - n) vede seznam členů.

13. Zapsáním těchto stanov do OR byla zvolena předsedkyně /statutární orgán společenství Monika Steinbachová.

Čl. VIII.

Kontrolní orgán

Ve společenství není ustaven žádný kontrolní orgán. Funkci kontrolního orgánu plní shromáždění, ke kterému se může se svými podněty obrátit kterýkoliv člen společenství.

Čl. IX.

Rozhodování mimo zasedání

1. Statutární orgán je oprávněn členům společenství navrhnout, aby o určité záležitosti rozhodli mimo zasedání shromáždění např. formou per rollam nebo formou veřejně vyvěšené ankety na společném webu společenství, a to s výjimkou rozhodnutí o změně stanov.

2. Návrh podle předchozího odstavce 1. musí být učiněn písemně formě a obsahovat:

- a) návrh usnesení,
- b) údaj, kde jsou uveřejněny podklady potřebné pro posouzení návrhu, pokud nejsou přímo přílohou návrhu,
- c) údaj o lhůtě, ve které se má vlastník vyjádřit, přičemž tato lhůta nesmí být kratší než patnáct dní.

3.1. K působení hlasování se vztahuje výjádření člena sdružení a uvedení jména, které má být učiněno, podobně jako u ostatních osobních právních jednání. V případě zrušení tohoto zrušení automaticky

3.2. Statutární orgán členů hlasování bez zbytečných odkladů písemně oznámí členům v případě přijetí usnesení jim oznámit i úplné znění tohoto usnesení.

3.3. V případě, že shromáždění svolané v souladu s příslušnými právními předpisy nebo tímto stanovami jiným svolavením než statutárním orgánem není usměrňováno, je tento svolavení oprávněn ob jedním měsíci ode dne, na který bylo shromáždění svoláno, učinit členům návrh dle odstavce 1. tohoto článku. Ustanovení odstavců 1-4 tohoto článku se použijí obdobně, přičemž pokud statutární orgán nesplní svou povinnost podle odstavce 3. tohoto článku, je svolavení oprávněn na náklady sdružení učinit mlato něho.

3.4. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastních členů, ledaže stanoví výjádří vyšší počet hlasů. Mění-li se vzhledem vlastním členům velikost podílů na sdruženích částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na náklady sdružení se správcem domů a pozemků jinak než v důsledku změny podílů na sdruženích částech, vztahuje se sculhas všech vlastních členů.

D) Členství ve sdružení

Čl. X

Vznik členství

1. Členy sdružení se stávají fyzické i právnické osoby, které nahly vlastnictví k jednotce v domě, pro který sdružení vzniklo, přičemž jejich členství ve sdružení je neodluštělně spojeno s vlastnictvím jednotky.

2. Spolu vlastníci jednotky, jakož i manželé, kteří mají jednotku ve svém společném jmění, manželé, jsou povinni ustanovit si společného zástupce, který bude jejich práva vůči sdružení vykonávat, a o osobě tohoto zástupce bez zbytečných odkladů vyrozumět statutární orgán, který ho uvede v seznamu členů dle odst. 4 tohoto článku. Spolu vlastníci, kteří není společným zástupcem, má právo být přilomen na shromáždění, avšak nikoli na něm vykonávat ostatní činnosti práva.

3. Sdružení vede seznam členů. Členy sdružení jsou lidé sdružení do seznamu členů sdružení nepočítají poté, kdy člen sdružení oznámí přikazatelně nahly vlastnictví jednotky. V seznamu členů sdružení musí být u každého člena sdružení uvedena vedle jména příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též věk hlasu při hlasování na shromáždění. Dále pak příslušné dohodovací adresy, pokud je odlišná od trvalé a také e-mailová adresa, pokud ji člen má zřizovat.

4. Je-li jednotka ve sdružení jmění manželů, nebo ve sdružení jmění manželů, uvede se v seznamu členů také jméno a příjmení společného zástupce.

Čl. XI

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních příslušných právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:

- a) účastnit se činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených příslušnými právními předpisy a těmito stanovami,
- b) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- 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 výdajů spojených se správou a údržbou domu jakož i jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků, a také neprodleně hlásit změnu počtu bydlících osob ve své bytové jednotce,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky, jakož i do dalších dokumentů souvisejících s činností společenství a může si pořídit kopii těchto dokumentů,
- g) být seznamován se zápisy ze zasedání shromáždění (čl. VI. odst. 19),
- h) být seznamován s hospodařením společenství, a to zejména s vyúčtováním hospodaření za kalendářní rok,
- i) na svou žádost od statutárního orgánu obdržet sdělení o jméně, tel.čísle a mailu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě,
- j) zmocnit ke svému zastupování na shromáždění jinou plně svéprávnou osobu (č. VI odst. 1).

2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má povinnost:

- a) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky, dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s příslušnými právními předpisy a těmito stanovami,
- b) dodržovat domovní řád, je-li vytvořen, chovat se šetrně a hospodárně k majetku společenství, ke společným částem domu, chovat se ohleduplně k ostatním členům společenství, jakož i k dalším osobám užívajícím dům, a **od 22:00 do 07:00 hodin dodržovat noční klid,**
- c) hradit pravidelně stanovené příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemků, hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemků a společných zařízení domu 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, a to vždy obezřetně k ostatním osobám užívajícím dům a za dodržování nočního klidu,

- f) aktivně působit proti poškozování společných částí, jakož i neprodleně upozornit statutární orgán (nebo správce) na závady vzniklé na společných částech, na hrozící poškození společných částí a dále v této souvislosti též na jakékoli další skutečnosti,
- g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, přičemž toto ustanovení se vztahuje i na jeho návštěvy či řemeslníky,
- h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně (nebo elektronicky) statutární orgán alespoň 3 dny předem,
- j) nabytí jednotky do vlastnictví oznámit statutárnímu orgánu včetně své doručovací adresy, e-mailové adresy, telefonického spojení, počtu osob, které budou mít v jednotce domácnost, a dále včetně dalších informací významných pro správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se člen o svém vlastnictví jednotky dozví nebo ode dne, kdy by se o něm dozvědět měl, přičemž toto ustanovení obdobně platí i pro změny údajů uvedených v tomto oznámení,
- k) bez zbytečného odkladu oznamovat statutárnímu orgánu všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, jako zejména změny v počtu osob, které mají v jednotce domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, přičemž toto ustanovení se vztahuje i na případy, kdy člen přenechá jednotku k užívání jiné osobě, jejíž jméno a adresu je rovněž povinen statutárnímu orgánu sdělit,
- l) předat statutárnímu orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
- m) zajistit a dbát o to, aby byla jednotka užívána v souladu s příslušným kolaudačním rozhodnutím, jakož i s právními předpisy a hygienickými normami.
- n) umísťovat předměty na vnější konstrukční prvky domu jen s předchozím souhlasem shromáždění,
- o) při pěstování květin na oknech je třeba zabezpečit nádoby s květinami proti pádu, jakož i při zalévání dbát na to, aby voda nestékala po fasádě do nižších podlaží.

3. Člen společenství je povinen uhradit veškerou škodu způsobenou porušením jeho povinností podle předchozích odstavců tohoto článku. Zejména tedy všechny náklady (právní zastoupení společenství, poštovné apod.), které byly společenstvím vynaloženy za účelem vymožení pohledávky za členem společenství z titulu neuhrazených příspěvků na náklady spojené se správou domu, neuhrazených stanovených záloh na služby, neuhrazených nedoplatků z ročního vyúčtování či spjatých s jinou povinností, kterou člen společenství byl povinen splnit, avšak neučinil tak.

Čl. XII

Zánik členství ve společenství

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 příslušné právní předpisy.

E) Hospodaření společenství

Čl. XIII

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Společenství dbá o to, aby mělo pro svou činnost dostatek finančních prostředků, hospodařilo s vyrovnaným rozpočtem. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je jeho vyvornost a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.

2. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na náklady spojené se správou domu. Dalšími příjmy společenství jsou finančními prostředky získané v rámci činnosti společenství (úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek, úroky z vkladů na bankovních účtech, smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím, pojistné plnění, atd.). Zálohy na úhradu služeb nejsou příjmem společenství a musí být společenstvím vlastníků řádně vyúčtovány.

3. Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu.

4. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.

5. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Za včasné plnění těchto úkolů odpovídá statutární orgán. Ten je oprávněn s dlužníkem uzavřít dohodu o splátkách.

6. Členové společenství ručí za dluhy společenství v poměru podle svých podílů na společných částech.

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

Čl. XIV

Příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemků a úhrada za služby

1. Zálohy na úhradu za služby související s užíváním jednotky jakož i příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemků, které hradí členové společenství formou záloh, platí členové společenství měsíčně a v částkách a termínech stanovených společenstvím, jinak vždy do každého 20. dne v měsíci, za který se zálohy platí, a to na účet společenstvím zmocněného správce či na účet společenství, ke kterému má správce dispoziční právo.

2. Službami podle předchozího odstavce 1. tohoto článku se rozumí zejména dodávka vody a odvod odpadní vody. O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu

rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud shromáždění neurčí jinak, platí, že výše zálohy na dodávku vody a odvod odpadní vody je určována podle počtu osob bydlících trvale v jednotkách.

3. Nerozhodne-li shromáždění jinak, je úhrada za služby ve formě měsíčních záloh určena podle posledního zúčtovacího období podle počtu osob v jednotce. Vlastník jednotky se může se statutárním orgánem s ohledem na skutečnou spotřebu jednotlivých služeb období dohodnout na zálohách v jiné výši.

4. Nestanoví-li jinak ustanovení právního předpisu, od něhož se nelze odchýlit, nebo nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:

- a) dodávka vody a odvod odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech;
- b) případné další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle podlahové plochy jednotky nebo dle počtu bydlících osob v jednotce.

5. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí statutární orgán jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, zpravidla do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 30 dnů ode dne provedení vyúčtování.

6. Při změně vlastníka jednotky budou náklady na měřené služby rozúčtovány dle hodnot uvedených v předávacím protokolu. Předávací protokol musí obsahovat výrobní čísla instalovaných poměrových měřidel, jejich stav k datu převzetí jednotky novým vlastníkem a musí být vlastnoručně podepsán jak bývalým vlastníkem (prodávající), tak i novým vlastníkem (kupující). Pokud nebude předávací protokol se stavy poměrových měřidel jednou ze smluvních stran dodán, tak budou naměřené hodnoty rozděleny v souladu s platnými právními předpisy. V případě, že rozdělení spotřeby nebude řešit příslušný právní předpis, dojde k rozdělení v poměru kalendářních dní vlastnictví obou smluvních stran.

7. V případě, že má vlastník jednotky pochybnosti o správnosti měření jeho poměrových vodoměrů, požádá, v součinnosti se statutárním orgánem, o provedení přezkoušení autorizovaným metrologickým střediskem v souladu s platnými právními předpisy. Prokáže-li se, že přezkušované poměrové měřidlo splňuje požadované metrologické vlastnosti, hradí vynaložené náklady na úřední přezkoušení vlastník jednotky a příslušné náklady budou rozúčtovány dle zjištěného náměru. V opačném případě hradí vynaložené náklady na úřední přezkoušení společenství a příslušné náklady budou rozúčtovány dle průměru spotřeby za minulé roky. Pokud se bude jednat o případ nového vlastníka, budou pro vyúčtování příslušných nákladů použity směrná čísla roční spotřeby vody dle platných právních předpisů.

8. Z příspěvku na náklady spojené se správou domu (a pozemků) podle odst. 1 tohoto článku se hradí:

- a) odměna předsedy společenství,
 - b) revize technických zařízení společenství,
 - c) náklady poskytování právních služeb a vedení účetnictví společenství,
 - d) další výdaje spojené se správou domu, jako je kupříkladu režie společenství a odměna správci, je-li ustanoven,
- příčemž tyto náklady se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

9. K úhradě nákladů spojených se správou domu a pozemků patří též hrazení nákladů na opravy, rekonstrukce a modernizace společných prostor a zařízení společně sloužících jednotkám. K hrazení těchto nákladů vytváří společenství přiměřenou zálohu ve fondu oprav, do kterého jsou vlastníci jednotek povinni (v poměru dle svých podílů na společných částech) měsíčně přispívat částkou stanovenou shromážděním. Prostředky fondu oprav mohou být použity zejména na:

- a) opravy (uvádění do původního stavu) společných částí,
- b) seřízení a zajištění funkčnosti společných částí,
- c) modernizaci a rekonstrukci společných částí,
- d) zhotovení či vybudování vybavení či součástí společných částí
- e) případně se může část prostředků použít na režii správy domu nebo mimořádné, tj. nezbytné platby na chod domu

10. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemků předkládá statutární orgán ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevýčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se nevypořádává a převádí se do následujícího roku.

F) Zrušení a zánik společenství

Čl. XV

Zrušení společenství vlastníků

1. Společenství lze zrušit výhradně postupem podle ustanovení §§ 2015-2016 občanského zákoníku, přičemž musí být maximálně šetřena práva jednotlivých členů společenství a před zrušením musí být přijata pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí.

2. Po zrušení společenství zaniká bez likvidace.

3. Dnem zániku společenství práva a povinnosti společenství přecházejí na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle jejich podílů na společných částech.

V Praze dne 10. 1. 2023