



Společenství vlastníků jednotek Dreyerova 595-598

Stanovy Společenství vlastníků jednotek Dreyerova 595-598

Schválené na Shromáždění dne 13. 12. 2016

Část I.

Základní ustanovení

Čl. 1

- 1) Společenství vlastníků jednotek Dreyerova 595-598 (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, která vznikla podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům, ve znění platném ke dni 31. 12. 2013, založeným za účelem zajišťování správy domu č. p. 595, 596, 597, 598 v katastrálním území Hlubočepy [728837]. Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem v rozsahu stanoveném zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) a prováděcími předpisy, zejména nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, v platném znění, a v těchto stanovách.
- 2) Členy společenství jsou vlastníci bytových jednotek a nebytových prostorů v domě na adrese Praha 5, Dreyerova 595 - 598, PSČ 15200 (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v občanském zákoníku (dále jen „člen společenství“).
- 3) Společenství je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku

Čl. 2

Název a sídlo společenství

- 1) Název společenství: **Společenství vlastníků jednotek Dreyerova 595-598**
- 2) Sídlo společenství se nachází na adrese **Praha 5, Dreyerova 596, PSČ 15200.**

Čl. 3

Předmět činnosti společenství

- 1) Činnost společenství spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí, nacházející se v obci Praha, k.ú. Hlubočepy [728837] je: dům č. p. 595, 596, 597, 598 na pozemku p. č. 1020/45, 1020/46, 1020/47, 1020/48 (zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví LV 1625).
- 2) Společenství nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy (včetně modernizace a rekonstrukce), a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
 - aa) společných částí domu;
 - ab) technických zařízení domu jako společných částí;
 - ac) společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek nebo údržba pozemku, ke kterému bylo zřízeno věcné břemeno, služebnost či jiné právo ve prospěch společenství či jeho členů s povinností jeho údržby,
 - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
- 4) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
 - b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených nebo souvisejících s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o

- pojištění domu, o nájmu společných částí domu, o nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou;
- c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
 - d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, pokud jsou usnesením shromáždění vlastníků vyžadována, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
 - e) vedení seznamu členů společenství,
 - f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov, z usnesení shromáždění vlastníků jednotek a vnitřních předpisů společenství; včetně uplatňování a vymáhání nákladů za úkony prováděné ve vztahu k jednotlivému členu společenství včetně nákladů na vymáhání povinností či dluhu v souladu se stanovami, usnesením shromáždění vlastníků jednotek a vnitřních předpisů společenství;
 - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
 - h) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
 - i) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství;
 - j) řádné hospodaření s majetkem společenství a finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek;
 - k) vedení účtu společenství u banky a hospodaření s finančními prostředky;
 - l) další činnosti, které vyplývají pro společenství z právních předpisů, prohlášení, stanov, z usnesení společenství a z technických postupů spojených se správou domu.
 - m) Zajišťování správy domu na základě smlouvy se správcem - v souladu s prohlášením vlastníka budovy o sobě pověřené správou domu (dále jen „správce“), nebo na základě usnesení shromáždění o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a další činnosti spojené se správou domu a pozemku na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická i právnická osoba.
 - n) Správou domů pověřuje společenství výbor společenství (dále jen výbor nebo výbor SVJ).

Část II.

Členství ve společenství

Čl. 4

Obecná ustanovení

1. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s existencí a s vlastnictvím jednotky fyzickou nebo právnickou osobou.
Členství těchto osob vzniká a zaniká:
 - 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. Za dluhy společenství ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.
3. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou (velikostí) hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. K výkonu hlasovacího práva jsou spoluvlastníci povinni zvolit si společného zástupce a tím mu udělí udělit plnou moc, jinak se k jejich hlasování na shromáždění nepřihlíží. Stejná práva a povinnosti mají i manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.
4. Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu, vyjma záloh na služby spojené s užíváním či vlastnictvím jednotky (vyúčtování těchto záloh na konci rozúčtovacího období se provádí s aktuálním vlastníkem na konci vyúčtovacího období). Společenství je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
5. Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky, kteří mají jednotku v podílovém spoluvlastnictví, nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství.

Čl. 5

Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách, vnitřních předpisech a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitřními předpisy společenství,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,

- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství,
 - e) seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů. Nahlížení lze realizovat po předchozí dohodě se členem Výboru SVJ, o termínu a místě uplatnění tohoto práva. Žadatel je přitom povinen předem upřesnit, jaké konkrétní listiny požaduje předložit.
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,
 - g) žádat Výbor SVJ společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,
 - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od skončení kalendářního roku,
 - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 3 (tří) měsíců od doručení vyúčtování, v případě uplatněných námitek proti vyúčtování do 4 (čtyř) měsíců od doručení vyúčtování.
 - j) užívat společné prostory a místnosti domu, jejich zařízení a vybavení – to však pouze k účelu určenému v prohlášení vlastníka budovy nebo usnesením shromáždění – pokud toto právo není omezeno právem výlučného užívání třetích osob,
 - k) jednotku ve svém vlastnictví dát do užívání třetí osobě; za chování a jednání uživatele v jednotce či v domě včetně plnění všech povinností, vyplývajících pro člena společenství, však člen nese vůči společenství plnou odpovědnost,
 - l) při výkonu práv vlastníka jednotky na jednání shromáždění nechat se zastoupit třetí osobou (zástupcem); zástupce je povinen prokázat se ověřenou písemnou plnou mocí Shromáždění akceptuje vzájemné zastupování manželů nebo spoluvlastníků coby vlastníků jednotky, v tomto případě se není třeba prokazovat plnou mocí. Jeden vlastník může zastupovat maximálně dva další vlastníky.
 - m) Využívat společné části domu (sušárny, kočárkárny apod. – pokud jsou zřízeny) v souladu s jejich určením.
2. Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách, rozhodnutích orgánů či vnitřních předpisech společenství, a to zejména:
- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, shromážděním schválené další vnitřní předpisy společenství, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci,
 - c) včas platit zálohy na úhradu služeb a nedoplatek z jejich vyúčtování uhradit nejpozději do 3 (tří) měsíců od doručení vyúčtování; v případě podaných písemných námitek proti vyúčtování, do 4 (čtyř) měsíců od doručení vyúčtování,
 - d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 (pět) dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství v případě:

da) prodlení s měsíční úhradou záloh služeb spojených či souvisejících s užíváním jednotky, či jejich nedoplatku z vyúčtování, poplatků z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 5 (pět) promile z dlužné částky denně, nejméně však 100,- Kč (sto korun českých) za každý i započatý měsíc prodlení,

db) prodlení s měsíční úhradou příspěvku na správu nemovitosti specifikované těmito stanovami či jeho vyúčtování, nebo jiného finančního plnění ve prospěch společenství, uhradit společenství smluvený úrok z prodlení ve výši 1 (jedné) promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč (deset korun českých) za každý i započatý měsíc prodlení, současně je povinen zaplatit společenství náklady spojené s vymáháním dluhu s příslušenstvím ve výši stanovené právními předpisy, stanovami, usnesením shromáždění či vnitřními předpisy společenství,

- e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, v jiných vnitřních předpisech společenství a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
- f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách, v jiných vnitřních předpisech společenství a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
- g) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství,
- h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil užívání jednotky nebo vstup do domu nebo bytu, a seznámit tyto osoby s těmito stanovami a dalšími vnitřními předpisy společenství, zejm. domovním řádem,
- i) oznámit společenství, a to prostřednictvím výboru SVJ, do jednoho měsíce od nabytí jednotky do vlastnictví:
 - ia) nabytí jednotky do vlastnictví,
 - ib) svoji adresu (adresu pro doručování),
 - ic) způsob zajišťování platebního styku mezi ním a společenstvím. Společenství preferuje bezhotovostní platební styk, pro tento případ je vhodné sdělit číslo bankovního účtu,
 - id) počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 - ie) v případě spoluvlastnictví jednotky (včetně společného jmění manželů) jméno a adresu společného zmocněnce, který bude oba spoluvlastníky zastupovat vůči

společenství a vůči výboru SVJ,

- j) oznámit společenství, a to prostřednictvím zmocněného správce, do jednoho měsíce od změny rozhodných skutečností:
 - ja) počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
 - jb) jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal jednotku do užívání, včetně údajů uvedených pod body id) a ja);
 - jc) jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ib) až ie), ja), a jb).

Pokud člen společenství nesplní oznamovací povinnost dle bodů ia) až ie) nebo ja) až jc) shora, přestože byl o této povinnosti společenstvím informován, je společenství oprávněno po něm požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 500,-Kč (pět set korun českých) za každé jednotlivé porušení jednotlivé povinnosti shora. Smluvní pokuta je splatná na požádání společenství se splatností 7 (sedm) kalendářních dnů od doručení jejího vyúčtování členu.

Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na nárok společenství na náhradu škody, která mu vznikla porušením povinnosti, která je utvrzena smluvní pokutou.

- k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,
- l) umožnit, na základě písemného oznámení 3 dny předem, umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství,
- m) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, stavební úpravě (včetně modernizace a rekonstrukce) nebo jiné změně (včetně změny vedoucí ke změně v účelu užívání) domu nebo pozemku, včetně změny účelu užívání jednotky, o nichž bylo společenstvím rozhodnuto, umožnit členu Výboru SVJ či jím zmocněné třetí osobě včetně zástupce správce přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna, včetně změny účelu užívání, domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, byl-li k tomu předem písemně vyzván členem Výboru SVJ nebo na základě zmocnění společenství správcem domu, v případě havárie či jiné okolnosti vyšší moci, jejíž náprava nesnese odkladu, je povinen zpřístupnit shora uvedeným osobám na výzvu ihned,
- n) umožnit přístup členu Výboru SVJ či jím příbraným zmocněným třetím osobám včetně zástupce správce do jednotky včetně příslušenství nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství na základě předchozí výzvy společenství pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně, obdobně se postupuje i v případě, že vlastník jednotky včetně příslušenství tyto užívá tak, že tím poškozují či ohrožuje ostatní jednotky či společné části domu,

- o) umožnit bez zbytečného odkladu v termínech písemně oznámeným přístup zástupci Výboru SVJ či jím přibráným zmocněným třetím osobám včetně zástupce správce do jednotky včetně příslušenství na základě výzvy společenství za účelem kontroly funkčnosti zařízení pro měření dodávaných médií (vodoměr, elektroměr, topení), včetně provedení odečtů stavu aktuální spotřeby,
 - p) předat společenství k rukám Výboru SVJ ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby,
 - q) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než 2 (dva) měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí.
 - r) oznamovat včas, nejpozději do 30 (třiceti) dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby,
 - s) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv, zejména působením nadměrného kouře, zápachu, hluku, vibrací, znečišťováním, případně jinými imisemi, a zneužíváním společných částí domu v rozporu s jejich účelem nebo společenstvím určeným způsobem užívání,
 - t) neumisťovat (neinstalovat) bez povolení Výboru SVJ na střechu a obvodový plášť domu – včetně venkovních špalet a parapetních plechů oken a dveří a balkonů a lodžii společných či určených k výlučnému užívání vlastníkem jednotky, jakékoli technické zařízení (zařizovací předmět), zejména; anténní systémy či jiná technická zařízení pro příjem elektronických signálů a, pokud k tomu nezíská předchozí písemný souhlas Výboru SVJ. Poruší-li člen společenství tuto povinnost, je k výzvě společenství povinen na svůj náklad uvést vše do původního stavu. Neučiní-li tak sjedná nápravu společenství; člen společenství je v takovém případě povinen nahradit společenství náklady na uvedení do původního stavu.
Společenství je dále oprávněno po členu požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 500,-Kč (pět set korun českých) za každé jednotlivé nepovolené umístění zařízení či jiných movitých věcí. Smluvní pokuta je splatná na požádání společenství se splatností 7 (sedm) kalendářních dnů od doručení vyúčtování pokuty členu. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na nárok společenství na náhradu škody, která mu vznikla porušením povinnosti, která je utvrzena smluvní pokutou.
 - u) dodržovat pořádek ve sklepích a sklepních kójiích, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů v těchto prostorách,
 - v) dodržovat pořádek ve společných částech domu, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů v těchto prostorách v rozporu s platnými právními předpisy a těmito stanovami a schválenými vnitřními předpisy společenství (pokud byly schváleny – domovní řád apod.).
 - w) zajistit si příslušné revize všech rozvodů (voda, topení, elektřina) v souladu s bezpečnostními předpisy.
3. Úpravy společných částí domu, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství, pokud v těchto stanovách není uvedeno jinak. Stavební úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň

velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.

4. Údržbu, opravy a stavební úpravy jednotky (včetně modernizace, rekonstrukce, změny účelu užívání) ve svém vlastnictví je člen společenství povinen provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek. Před započítím provádění stavebních úprav je povinen tuto skutečnost oznámit nejpozději 15 (patnácti) dnů předem písemně Výboru SVJ a nejpozději 3 (tři) dny před faktickým započítím prací pak i zveřejnit vhodným způsobem v domě např. písemným oznámením na vývěsce ve vchodech domu. Je-li podle zvláštních předpisů k takové úpravě třeba souhlasu či rozhodnutí příslušného orgánu (např. stavebního úřadu), je povinen zajistit si předchozí písemný souhlas či rozhodnutí tohoto orgánu na vlastní náklady. Nesplní-li člen jakoukoli povinnost shora řádně a včas, společenství je v takovém případě oprávněno po členu požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 500,-Kč (pět set korun českých) za každé jednotlivé porušení některé z uvedených povinností. Smluvní pokuta je splatná na požádání společenství se splatností 7 (sedm) kalendářních dnů od doručení vyúčtování členu. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na nárok společenství na náhradu škody, která mu vznikla porušením povinnosti, která je utvrzena smluvní pokutou.
5. Výzvu k umožnění přístupu do jednotky včetně příslušenství nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene l) m), n) a o) je povinen doručit Výbor SVJ členovi společenství nejméně sedm dní před zamýšleným datem realizace přístupu, V případě havarijní situace nebo podezření na neoprávněné zásahy do měřících přístrojů je povinen zajistit přístup do bytu s příslušenstvím ihned.
6. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči Výboru SVJ. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

Část III.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pravidla pro správu domu a pozemku, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby a pravidla pro užívání společných částí

Čl.6

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce kalendářního roku předcházejícímu roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá Výbor SVJ shromáždění společenství.
2. Položky rozpočtu budou rozděleny na dvě části:
 - a) Zálohy na náklady na správu domu a pozemku za dům pro nadcházející kalendářní rok:

- tvorba dlouhodobé zálohy na údržbu, opravy, stavební úpravy (včetně modernizace, rekonstrukce) a investice, a to v členění na údržbu, opravy a stavební úpravy jednak společných částí a jednak společných částí ve výlučném užívání vlastníka jednotky,
 - splátky poskytnutých zápůjček a úvěrů domu (jsou-li poskytnuty)
 - pojištění domu a pozemku
 - daň z nemovitosti – je-li placena
 - odměny členů orgánů společenství případně zástupcům domu provádějící činnost na základě dohody o provedení práce nebo dohody o pracovní činnosti.
 - příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy v členění příspěvků za jednotku byt a jednotku garáž či jiný nebytový prostor,
- b) Zálohy na úhrady služeb pro nadcházející kalendářní rok:
- výše záloh na dodávky studené vody (vodné a stočné),
 - výše záloh na spotřebu elektrické energie ve společných částech
 - výše záloh na ostatní služby, jejichž rozsah a způsob stanovení záloh je uveden v samostatném vnitřním předpise schváleném shromážděním (existuje-li takový předpis)
 - výše záloh na odvoz komunální odpadu.

Shromáždění může rozsah zálohových položek rozpočtu domu ad a) a b) tohoto článku upravit podle jeho potřeb.

3. Součástí schvalovaného rozpočtu je i plán údržby, oprav, stavebních úprav (včetně modernizace a rekonstrukce) nebo jiné úpravy společných částí domu na příslušný kalendářní rok. V plánu jsou uvedeny plánované údržby, opravy, stavební úpravy, včetně předpokládaných nákladů a způsobu jejich financování (dále jen plán oprav).

Čl.7

Pravidla pro správu domu a pozemku

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
2. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek či o pozemek, ke kterému bylo ve prospěch společenství zřízeno věcné břemeno, služebnost či jiné právo, a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužícímu všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
3. Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

4. Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství při uplatňování těchto práv.
5. Za společenství jedná Výbor SVJ, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
6. Výbor SVJ je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o:
 - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 20 000, Kč (dvacet tisíc korun českých),
 - o převzetí nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10 000,- Kč (deset tisíc korun českých).
7. Výbor SVJ je oprávněn rozhodnout o údržbě, opravě, stavební úpravě (včetně modernizace nebo rekonstrukce) společných částí v souladu se schváleným plánem oprav společných částí a rozpočtem společenství, případně shromážděním vlastníků schválených dispozic takové údržby. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na údržbu, opravu, stavební úpravu (včetně modernizace nebo rekonstrukce), nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 50 000,- Kč (padesát tisíc korun českých), maximálně však do 500.000,-Kč ročně.
8. Uvedené finanční limity v bodech 7 tohoto článku neplatí, pokud jde o opravy vedoucí k odstranění škodní události či k zabránění bezprostředně hrozícím škodám.
9. V odůvodněných případech může být pro správu domu vybrán shromážděním „správce-nevlastník“. I v tomto případě je kontrola tohoto „správce-nevlastníka“ zodpovědností výboru SVJ.

Čl. 8

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

1. Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové společenství příspěvky formou měsíčních záloh, a to
 - a) stejnou částkou za jednotku: na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku)
 - b) ve výši odpovídající spoluvlastnickým podílům: na ostatní náklady společenství, není-li v jiném vnitřním předpise společenství toto upraveno jinak, nebo nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku
 - c) částkou stanovenou propočtem na předpokládané budoucí náklady na údržbu, opravy nebo stavební úpravy (včetně modernizace a rekonstrukce) společných částí ve výlučném užívání jednotlivých vlastníků. O její výši shromáždění vlastníků na návrh výboru SVJ.
- Za účelem financování údržby, oprav, stavebních úprav (včetně modernizace a rekonstrukce) nebo jiné změně společných částí domu, se z celkového příspěvku na

správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví shromáždění vlastníků na základě návrhu Výboru SVJ vypracovaným dle plánu oprav a schváleného rozpočtu na příslušný rok. Pro toto rozhodnutí je nutné schválení shromážděním vlastníků, a to nejméně 2/3 (dvoutřetinovou) většinou hlasů přítomných členů.

O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby do dlouhodobé zálohy může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně 2/3 (dvoutřetinovou) většinou hlasů všech členů společenství.

2. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
3. Na náklady na zajišťované služby společenstvím jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 15. (patnáctému) dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok. Návrh člena na snížení společenstvím stanovených měsíčních záloh na služby je možno akceptovat výhradně v případě změny způsobu užívání bytu nebo počtu osob užívajících byt nebo s přihlédnutím k nákladům na tyto služby za uplynulé období.
4. Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech.
 - b) provoz výtahu vlastníků jednotek budovy, osvětlení společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu podle podílů rozhodných pro vyúčtování (vlastnických podílů z prohlášení vlastníka).
 - c) náklady na elektrickou energii ve společných prostorách domu a náklady na ostatní služby podle podílů rozhodných pro vyúčtování.
5. Vyúčtování záloh na služby za jednotlivou jednotku je společenství povinno provést nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznamovanou doručovací adresu. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 (třiceti) kalendářních dnů na uplatnění písemných námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 (třiceti) dnů od doručení písemné námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné ve lhůtě stanovené v čl. 5 odst. 1 písm. i) a odst. 2) písm. c) stanov.
6. Stanoví-li příslušný zákon z titulu úhrad za služby poplatky z prodlení, je člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit smluvený úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení. Nestanoví-li příslušný zákon z titulu úhrad za služby poplatky z prodlení, je člen v tomto případě prodlení povinen zaplatit smluvený úrok z prodlení ve stejné výši jak je uvedeno v čl. 5 odst. 2) písm.) podbod da) těchto stanov.
7. Výbor SVJ je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění Výborem SVJ, je oprávněn Výbor SVJ jménem společenství podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně soudních výloh, náklady právního zastoupení a paušální

částku nákladů spojených s vymáháním dluhu zejména zaslání upomínek, výpočtu příslušenství dluhu, sepisu uznání dluhu či podání žaloby, to vše ve výši stanovené vnitřním předpisem společenství, je povinen hradit dlužící člen společenství.

Čl. 9

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

1. Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory zejména: vchody, schodiště, chodby, sklepy a další prostory určené pro společné užívání a dále konstrukční prvky domu zejména základy a jejich izolace, svislé a vodorovné nosné konstrukce včetně tepelné izolace, obvodové zdivo včetně nosných příček a stropů v jednotkách kromě jejich omítek a dalších povrchových úprav stěn v nich (neplatí pro stěnu mezi lodžii a bytovou jednotkou), komíny, střecha včetně soustavy hromosvodů, domovní přípojky, domovní rozvody médií, energií a slaboproudé rozvody včetně instalačních šachet, protipožární zařízení, podlahy vyjma podlahových krytin a protihlukových izolací v jednotkách, vstupy do domu, okna a dveře ve společných prostorách, výtah.
2. Vedle výše uvedených společných částí existují v domě další společné části, které jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky. Mezi ně patří zejména terasy, lodžie, okna a dveře přímo přístupné z jednotky, měřicí technika umístěná v jednotce, otopná tělesa včetně ventilů, hlavní uzávěry vody pro jednotku, hlavní jistič pro jednotku, telefonní přístroj systému domácího telefonu a anténní zásuvka společného rozvodu. Podrobné vymezení společných částí je uvedeno v platném právním předpisu.
Opravy, údržbu a výměnu těchto společných částí si zajišťuje vlastník jednotky sám a na vlastní náklady s výjimkou těchto případů:
 - a) kdy o jejich společné údržbě, opravě či výměně bude rozhodnuto na shromáždění v rámci schváleného plánu oprav za současného stanovení způsobu rozúčtování nákladů na jednotlivé vlastníky jednotek a způsobu jejich úhrady, nebo
 - b) kdy se jedná o výměnu měřicí techniky v bytě (je-li instalována) na základě končící lhůty pro platnost cejchu měřidla nebo končící životnosti tohoto měřidla pro celý dům, a to pouze na základě rozhodnutí shromáždění a za současného stanovení způsobu rozúčtování nákladů na jednotlivé vlastníky jednotek a způsobu jejich úhrady.
3. Schválený domovní řád společenství, může upravovat podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Výbor SVJ umožní členům společenství seznámit se s obsahem domovního řádu nahlédnutím či jiným v domě obvyklým způsobem (např. vyvěšením ve vchodech domu, na základě vyžádání člena zasláním elektronickou poštou apod.). Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu. Člen společenství je povinen se sám s domovním řádem seznámit; je rovněž povinen s domovním řádem, stanovami a dalšími vnitřními předpisy seznámit i osoby, kterým umožní jednotku užívat včetně návštěv jednotky.
4. Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.

5. V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, kouřem, hlukem, vibracemi či jinými imisemi nad míru přiměřenou nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dále je povinen dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Člen společenství má právo chovat v bytě zvíře pouze, nezpůsobí-li chov ostatním vlastníkům jednotek nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě, zejm. je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a okolních pozemků a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí tyto náklady společenství. Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorech domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorech domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
6. Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů na schodišti a přilehlých podestách a v chodbách ve sklepních prostorech, které jsou považovány za požární únikovou cestu, které by vedly k zúžení profilu této únikové cesty nebo ke zvýšení rizika pádu osob v tomto prostoru se pohybujících
7. V případě pohybu ve společných prostorech bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorech zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
8. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení nesouvisející s provozem domu mohou být v prostorech domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem Výboru SVJ; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení zavazuje se člen společenství neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací Výboru SVJ.
9. Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonků do jednotky, poštovní schránky a popřípadě i dveří do bytu jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky tak, aby bylo zřejmé, kam má být doručována jeho korespondence resp. kde jej mohou kontaktovat jeho návštěvy.
10. Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, topení 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 prostorech musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorech člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
11. Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, topení, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném. Přístup do těchto prostor si mohou vlastníci v případě potřeby vyžádat u Výboru SVJ.

12. Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství. Při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací Výboru SVJ a ostatním členům společenství a to nejdéle 3 (tři) dny před zahájením prací a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech a v sobotu v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V případě znečištění společných prostor je člen společenství povinen uvést společný prostor včetně venkovního schodiště do původního stavu (dostatečný úklid). V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, vibrací, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace, jakož i jiných činností, které by vytvářely imise /čl. 5 odst. 4)/ obtěžující, které by obtěžovaly ostatní obyvatele domu.
13. Výbor SVJ společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. Společné části domu, které je možno pronajmout fyzické nebo právnické osobě, nabízí k pronájmu Výbor SVJ prostřednictvím vývěsek v jednotlivých vchodech (minimální doba zveřejnění této možnosti je 15 dní). V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím Výboru SVJ. O takto uzavřených dohodách informuje Výbor SVJ shromáždění vlastníků na nejbližším shromáždění.

Čl. 10

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství, a to s příspěvky na správu domu a pozemku a se zálohami na úhradu za plnění spojené či související s užíváním jednotek (služby), a s dalšími finančními prostředky získanými vlastní činností společenství případně finančními prostředky získanými od třetích osob.
- 2) Uzavře-li společenství smlouvu se správcem /čl. 7 odst. 1)/, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle obecně závazných právních předpisů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1, způsob hospodaření s finančními prostředky ovšem určuje vždy společenství v souladu principy stanovenými těmito stanovami a usnesením shromáždění vlastníků.
- 3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v obecně závazných právních předpisech a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor SVJ může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě obsahu těchto stanov nebo usnesení shromáždění.

- 4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným Výborem SVJ a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor SVJ odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.

Část IV.

Orgány společenství

Čl. 11

Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“)
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor SVJ“) nebo vlastník jednotky pověřený funkcí výboru (dále jen „pověřený vlastník“), pokud není zvolen výbor SVJ
 - c) kontrolní komise
- 2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby starší osmnácti let.
- 3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- 4) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.
- 5) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen písemně zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství domoci.
- 8) Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství.
- 9) K usnesení orgánu společenství, které se přičítá dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákoníku, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
- 10) Funkční období voleného orgánu je pětileté. Funkce voleného orgánu po skončení funkčního období zaniká až volbou nového Výboru SVJ; nejpozději zaniká uplynutím jednoho roku od skončení funkčního období.

Čl. 12

Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- 2) Výbor SVJ svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává Výbor SVJ i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však tři z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.
- 3) Shromáždění vlastníků se svolává pozvánkou, která je zaslána všem vlastníkům na jimi sdělenou doručovací adresu, pokud vlastník tak určil (předal Výboru SVJ elektronickou adresu), může se zaslat jen elektronickou poštou. V případech, že vlastník neurčil doručovací adresu zašle se pozvánka na adresu dle výpisu z katastru. Pozvánka se odešle tak, aby členové společenství ji obdrželi nejméně 30 (třicet) dní přede dnem konání shromáždění. Zároveň je pozvánka vyvěšena na nástěnkách každého vchodu a zveřejněna na WWW stránkách společenství, pokud je má společenství formálně zřízené.

Pozvánka musí obsahovat místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady.

- 4) Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, musí pozvánka obsahovat výslovné upozornění na tuto skutečnost.
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, s těmito výjimkami:
 - a) o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek (členům společenství), nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství
 - b) o uzavření úvěrové smlouvy (vyjma čl. 12 odst. 6) písm. d) a odst. 7), je vyžadován souhlas všech členů společenství.
 - c) o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek, je vyžadován souhlas alespoň 2/3 (dvoutřetinové) většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění
 - d) k přijetí rozhodnutí o změně v účelu užívání společných částí domu nebo o stavební úpravě (včetně modernizace a rekonstrukce) či jiné změně společných částí, kterou se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, včetně schválení úvěru na jejich financování, a jejichž průměrný náklad v přepočtu na jednotku je vyšší jak 50.000,-Kč (padesát tisíc korun

českých), a ke schválení uzavření úvěrové smlouvy na jejich financování, je zapotřebí 2/3 dvouřetinové většiny hlasů všech členů společenství.

V ostatních věcech je hlasováno v souladu se zákonem a těmito stanovami.

- 7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může Výbor SVJ navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 8) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění.
- 9) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 10) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
- 11) Jednání shromáždění zahájí člen Výboru SVJ, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Nebude-li zasedání předsedat sám, zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a jmenování zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
- 12) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. V případě, že výsledek hlasování není zcela jasný (bez přesného propočtu podílu hlasujících nelze určit výsledek hlasování), použije se „institut“ hlasovacích lístků s čísly bytů:
 - Člen Výboru SVJ obejde přítomné s hlasovací skříňkou
 - Každý z oprávněných osob k hlasování vhodí lístek se svým číslem do příslušné přihrádky (Ano, Ne, Zdržel se).
 - Výbor SVJ propočítá konkrétní výsledek hlasování v závislosti dle počtu podílů každého přítomného hlasujícího vlastníka a oznámí výsledek hlasování.
- 13) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá Výbor SVJ. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda Výboru SVJ a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u Výboru SVJ.
- 14) Ustanovení odstavce 13) se použije přiměřeně i pro zápisy z jednání Výboru SVJ a dalších volených orgánů, zápisy se ukládají pouze u Výboru SVJ a dalších volených orgánů.

Čl.13

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- a) Schválení a změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku 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 nákladů na služby na vlastníky jednotek,
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, týkajícího se společných částí domu /čl. 6 odst. 3)/,
- g) rozhodování o
 - 1. členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 - 2. změně účelu užívání domu nebo jednotky;
 - 3. změně podlahové plochy jednotky;
 - 4. úplnému nebo částečnému sloučení nebo rozdělení jednotek;
 - 5. změně podílu na společných částech;
 - 6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky;
 - 7. údržbě, opravě, stavební úpravě (včetně modernizace a rekonstrukce) nebo jiné změně společných částí domu nebo pozemku, není-li toto rozhodnutí v pravomoci Výboru SVJ podle čl. 7 odst. 7;
 - 8. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;
 - 9. o tvorbě a použití dlouhodobé zálohy na financování prací dle plánu oprav /čl. 6 odst. 3)/, včetně rozhodnutí o poskytnutí mimořádného příspěvku (mimo pravidelné měsíční platby) do dlouhodobé zálohy členem společenství,
- h) udělování předchozího souhlasu
 - 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci Výboru SVJ podle čl. 7 odst. 6;
 - 2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 - 3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí,
- k) schvalování dalších vnitřních předpisů společenství.

Čl. 14

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění dle čl. 13 stanov může být rozhodováno mimo zasedání, a to v případě, že tomuto rozhodování mimo zasedání předcházelo zasedání shromáždění, které nebylo schopno se usnášet (čl.12 odst.7). Výbor SVJ zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí 15 (patnáct) dní od doručení návrhu členu společenství.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 3) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě 15 (patnácti) dnů ode dne, kdy je mu návrh usnesení doručen, Výboru SVJ svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že se hlasování zdržel. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
- 4) Výbor SVJ oznámí členům společenství výsledek hlasování elektronickou poštou a bylo-li usnesení přijato, i celý obsah přijatého usnesení, a to rozesláním tohoto oznámení elektronickou poštou na mailové adresy poskytnuté členy společenství nebo vyvěšením ve vchodu domu. Na základě vyžádání člena mu umožní nahlédnout do písemného záznamu o výsledku rozhodnutí mimo zasedání shromáždění a podpisových archů.
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, s výjimkami dle čl. 12 odst. 6) písm. a) až c).
- 6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Čl. 15

Výbor SVJ

- 1) Statutárním orgánem společenství je výbor společenství (dále jen Výbor SVJ).
- 2) Je volen a odvoláván shromážděním. Členem výboru SVJ může být fyzická osoba splňující podmínky stanovené v čl. 11 odst. 2), 3) 5) těchto stanov
- 3) Výbor má 3 členy. Předsedu a místopředsedu volí výbor SVJ z řad svých členů a z funkce je odvolává. Za výbor SVJ jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda. Každý člen výboru SVJ má jeden hlas.
- 4) K písemnému právnímu úkonu je potřeba podpis předsedy nebo místopředsedy a dalšího člena výboru SVJ.

- 5) Výbor SVJ zastupuje společenství ve všech záležitostech samostatně.
- 6) Výbor SVJ je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domů, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo. Výbor SVJ plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost.
- 7) Funkce člena Výboru SVJ společenství zaniká volbou nového člena Výboru SVJ. Členové výboru SVJ mohou být z funkce odvoláni shromážděním společenství. Též mohou před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění jeho odstoupení projednalo, nejpozději uplynutím 2 (dvou) měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- 8) Funkční období Výboru SVJ činí 5 (pět) let. Funkce výboru SVJ po skončení funkčního období zaniká až volbou nového Výboru SVJ; nejpozději zaniká uplynutím jednoho roku od skončení funkčního období.
- 9) Výbor SVJ jako výkonný orgán společenství zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, modernizace, rekonstrukce za podmínek těchto stanov, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - 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 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,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

Čl. 16

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost Výboru SVJ, způsob hospodaření společenství, provádění oprav a plnění dalších služeb pro společenství a projednávat stížnosti vlastníků na činnost společenství nebo jeho orgánů.
2. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od Výboru SVJ potřebné informace pro svou činnost včetně pořizování kopií dokumentů souvisejících s hospodaření a další činností společenství. Komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
3. Komise má 3 členy a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí Výbor SVJ. Ze svých členů volí komise svého předsedu, který svolává a řídí její jednání.
4. Komise v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s právními předpisy a těmito stanovami a přijatými usneseními shromáždění vlastníků,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě Výboru SVJ určené k projednání na zasedání shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat Výboru SVJ 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 SVJ.

Čl. 17

Jednání dalších osob za společenství

- 1) Výbor SVJ může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce. Tyto smluvní dokumenty uzavírá s příslušnými zaměstnanci Výbor SVJ.
- 2) Smlouva sjednaná podle odstavce 1) musí obsahovat pracovní zařazení a vymezení právního jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit v rámci pracovněprávního vztahu za společenství a výši nebo způsob stanovení jeho odměny.
- 3) Výbor SVJ je povinen jedenkrát ročně informovat shromáždění o uzavřených smlouvách a celkové výši vyplacených odměn shora.
- 4) Při uzavírání takových smluv nesmí roční mzdové výdaje včetně odvodů a daně z příjmu překročit limity stanovené v čl. VII. odst. 7 za každého takto sjednaného pracovníka. V ostatních případech musí uzavření takových pracovně právních vztahů schválit shromáždění vlastníků.
- 5) Před uzavřením pracovně právních vztahů, musí být vždy pečlivě zvážena výhodnost před jinou formou zabezpečení sjednané služby a to i s ohledem na rizika, která plynou zaměstnavateli z pracovně právních vztahů. Jestliže toto není možné posoudit, je třeba uvedený pracovně právní vztah projednat na shromáždění vlastníků.

Čl. 18

Určení prvních členů statutárního orgánu

Společenství vzniklo ke dni 10. 3. 2004 a zaregistrováno bylo dne 4. 5. 2006. Společenství obhospodařuje 74 bytových jednotek ve čtyřech vchodech – Dreyerova 595 – 598.

Prvními členy statutárního orgánu byli:

- Ing. Jan Vyskočil
Praha 3, náměstí Jiřího z Lobkovic 2297/10, PSČ 130 00
den vzniku členství: 4. 5. 2006
- Ing. Vladimír Němec
Praha 5, Dreyerova 595/16, PSČ 152 00
den vzniku členství: 4. 5. 2006
- Josef Piskovský
Praha 5, Dreyerova 598/10, PSČ 152 00
den vzniku členství: 4. 5. 2006 - 12. 6. 2012

Čl. 19

Nebytový prostor

Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

Čl. 20

Další ujednání

- 1) Výbor SVJ může některá práva a povinnosti vyplývající z těchto stanov delegovat na správce domu, a to uzavřenou písemnou smlouvou o správě nebo písemnou plnou mocí.

Čl. 21

Doručování

- 1) Písemnosti společenství se zasílají členům na jimi sdělenou doručovací adresu. Pokud vlastník sdělil Výboru SVJ svou elektronickou (emailovou) adresu, může se zaslat písemnost jen elektronickou poštou. V případech, že vlastník neurčil doručovací adresu a nesdělil elektronickou adresu, zašle se písemnost na adresu dle výpisu z katastru.

- 2) Písemnost pro společenství se doručuje na adresu sídla společenství. Běžná sdělení lze poslat společenství i elektronicky na určenou adresu. Za doručenu se takové sdělení považuje dnem, kdy člen Výboru SVJ potvrdí příjem takového sdělení.

Čl. 22

Závěrečné ustanovení

Tyto stanovy byly přijaty dne -----

Tyto stanovy nahrazují plně stanovy předešlé.