

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek domu v ulici Nad
Lesním divadlem čp. 1116/12 v Praze 4 – Braníku

schválené shromážděním vlastníků jednotek dne 20. května 2015

Obsah

Čl. 1 Název a sídlo	3
Čl. 2 Předmět činnosti	3
Čl. 3 Členství ve společenství – obecná ustanovení	4
Čl. 4 Členská práva a jejich uplatňování	4
Čl. 5 Povinnosti člena společenství.....	5
Čl. 6 Orgány společenství – společná ustanovení	6
Čl. 7 Shromáždění.....	7
Čl. 8 Působnost shromáždění	8
Čl. 9 Výbor společenství	9
Čl. 10 Hlasování ve shromáždění.....	10
Čl. 11 Rozhodnutí mimo zasedání	10
Čl. 12 Pravidla pro správu domu a pozemku.....	11
Čl. 13 Pravidla pro užívání společných částí domu.....	11
Čl. 14 Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství.....	12
Čl. 15 Hospodaření s prostředky na správu a provoz domu a pozemku	12
Čl. 16 Hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy	13
Čl. 17 Hospodaření se zálohami na služby	13
Čl. 18 Dluhy a převody vlastnického práva.....	14
Čl. 19 Závěrečná ustanovení.....	14

Čl. 1 Název a sídlo

- 1) Název společenství: **Společenství vlastníků jednotek domu v ulici Nad Lesním divadlem čp. 1116/12, v Praze 4 – Braníku** (dále jen „společenství“).
- 2) Sídlo společenství: Nad Lesním divadlem čp. 1116/12, 142 00 Praha 4 – Braník.
- 3) Společenství je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1.

Čl. 2 Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství spočívá v zajišťování správy domu čp. 1116 postaveného na pozemku parc. č. 2692/50 a správy pozemku parc. č. 2692/50, zastavená plocha a nádvoří, v kat. území Braník.
- 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 domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména zajišťování:
 - a) Provozu, údržby, oprav, modernizace, rekonstrukcí, stavebních úprav a jiných změn, včetně těch, které by vedly ke změně v účelu užívání společných částí domu nebo technických zařízení domu,
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, studené a teplé vody, telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení domu,
 - c) dodávky studené a teplé vody a tepla,
 - d) odvádění odpadních vod,
 - e) provozu výtahů,
 - f) osvětlení společných prostor v domě,
 - g) úklidu společných prostor v domě,
 - h) rozvodu televizního signálu,
 - i) odvozu komunálního odpadu
 - j) a dalších služeb, o jejichž zajišťování rozhodne shromáždění vlastníků.
- 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 a zajišťování dalších činností, které vyplývají z jiných právních předpisů,
 - b) sjednávání a uzavírání smluv, kontrola jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených 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, nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou,
 - c) stanovení a vybírání záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, na údržbu, opravy a modernizaci a na úhradu nákladů spojených s užíváním jednotek (dodávky studené a teplé vody a tepla, dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství,

- d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a s příjmy společenství, se zálohami placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a k činnosti společenství a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností,
- e) uplatňování a vymáhání plnění povinností, které ukládají jiné právní předpisy nebo které vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek vůči jednotlivým členům společenství,
- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv členů společenství.

Čl. 3 Členství ve společenství – obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím nebo spoluvlastnictvím jednotky.
- 2) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky, jsou povinni určit a zmocnit zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- 3) Členství ve společenství zaniká:
 - a) Úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 - b) zánikem člena společenství – právnické osoby,
 - c) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem byl člen společenství,
 - e) společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky.
- 4) Seznam členů společenství je veden a aktualizován v neveřejné elektronické databázi, kterou vede výbor společenství.

Čl. 4 Členská práva a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
 - a) Účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
 - 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 se způsobem správy domu a pozemku, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů; nahlížet lze po předchozí domluvě s příslušným členem výboru,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůzí výboru a shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu domu a pozemku a na nákladech na služby,

- g) v souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ale může si na svůj náklad pořizovat kopie,
 - h) žádat výbor společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,
 - i) sjednat si úpravu výše záloh na služby s osobou, provádějící zúčtování, pokud vykazuje opakovaně přeplatek nebo nedoplatek,
 - j) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od konce kalendářního roku,
 - k) pokud o to požádá, obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování,
 - l) svobodně spravovat a výlučně užívat svoji jednotku, jakož i užívat společné části; nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon jeho práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu.
- 2) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči výboru. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

Čl. 5 Povinnosti člena společenství

Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:

- 1) Užívat jednotku v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství,
- 2) včas hradit příspěvky na správu a provoz domu a pozemku, příspěvky na dlouhodobou zálohu na opravy, rekonstrukce a modernizaci společných částí a zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování,
- 3) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo, nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení,
- 4) podílet se na úhradě ztráty společenství úměrně svému podílu na společných částech domu,
- 5) řídit se pravidly pro správu domu a pozemku, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu 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,
- 6) udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu práva svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat jednotku a užívat společné části jiným členům společenství,
- 7) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo jednotky,
- 8) oznámit společenství do jednoho měsíce:
 - a) Nabytí jednotky do vlastnictví,
 - b) svoji adresu (adresu pro doručování),
 - c) počet osob, které budou mít v jednotce domácnost,

- d) kontaktní číslo/čísla telefonu včetně kontaktu na osoby, které mohou v případě potřeby zajistit pomoc nebo přístup do bytu,
 - e) počet osob, jež v jednotce bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce,
 - f) jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal jednotku do užívání, včetně údajů uvedených pod body c) až e) a
 - g) jakoukoli změnu údajů uvedených pod body c) až e), včetně všech změn a skutečností rozhodných pro rozúčtování nákladů na služby,
- 9) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo jednotky vstup, nebo osoby, které s ním jednotku užívají, nebo nájemníci či podnájemníci a příslušníci jejich domácností,
 - 10) umožnit na výzvu společenství instalaci, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií v jednotce, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo správné funkci, umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení,
 - 11) umožnit osobám pověřeným výborem společenství vstup do jednotky v případě, že vlastník provádí stavební úpravy a předložit v odůvodněných případech stavební dokumentaci, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
 - 12) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo jeho příslušenství, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto; pokud byl výborem předem vyzván, předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku,
 - 13) předem ohlásit písemnou formou výboru případnou rekonstrukci jednotky a po jejím ukončení jej vyzvat ke kontrole společných částí, zdržet se jakýchkoliv zásahů do společných částí v jednotce a manipulace s měřidly spotřeby tepla, studené a teplé vody, a porušování jejich plomb. V případě, kdy došlo při rekonstrukci jednotky ke změnám v bytových rozvodech plynu nebo elektřiny, předložit výboru příslušnou revizní zprávu,
 - 14) uhradit náklady, které vzniknou společenství tím, že je nutné odstranit vadu, vzniklou jeho neodborným, předem neohlášeným zásahem do společných částí domu,
 - 15) hradit náklady, které vzniknou společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství (klíče, nezpřístupnění bytu aj.),
 - 16) provádět úpravy, jimiž se mění vzhled domu, jen se souhlasem výboru společenství a úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství,
 - 17) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, a podle možnosti předcházet škodám.
 - 18) Informace poskytnuté členem společenství podle odstavce 8), bodů a) až c) oznámí výbor společenství vlastníkům odkazem na katastr nemovitostí, uvedeným v zápise z jednání výboru; ten je vyvěšován na nástěnce SVJ vždy na jeden měsíc.

Čl. 6 Orgány společenství – společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) a výbor SVJ (dále jen „výbor“).

- 2) Členem voleného orgánu společenství může být pouze vlastník jednotky v domě; je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala. Člen voleného orgánu nebo osoba zastupující právnickou osobu musí být svéprávný a bezúhonný ve smyslu příslušného právního předpisu.
- 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.
- 4) Funkční období členů volených orgánů je tříleté. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- 5) Kdo přijme funkci 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 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 přičí dobrým mravům nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje ustanovením zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.

Čl. 7 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- 2) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává výbor i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním.
- 3) Jednání shromáždění se svolává pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání; nejsou-li tyto podklady připojeny, musí být v pozvánce označeno místo, kde je možné se s podklady seznámit a svolavatel je povinen umožnit každému členu společenství včas se s podklady seznámit. K pozvánce se přikládá návrh usnesení. Pozvánka se zasílá členům společenství cestou poštovní schránky v domě, elektronickou poštou na adresy, které členové společenství sdělili a zveřejňuje se na nástěnce ve vestibulu domu a na webových stránkách společenství. Podklady pro zasedání shromáždění připravuje výbor.
- 4) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může výbor navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 5) Každý člen společenství je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoli fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a musí být předložena před zahájením zasedání.
- 6) 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. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o

skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.

- 7) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce a je ve výlučné působnosti shromáždění, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
- 8) Jednání shromáždění zahájí předseda výboru nebo jím pověřený člen výboru; zajistí volbu předsedy zasedání, sčítačů hlasů a zapisovatele; ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Předseda zasedání je vede tak, jak byl ohlášen program, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
- 9) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá výbor. Zápis musí obsahovat datum, hodinu a místo konání zasedání, nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány, námítky vlastníků proti rozhodnutím společenství, pokud požádali o jejich zaprotokolování. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány v kanceláři společenství.
- 10) Je-li pro to vážný důvod, může vlastník jednotky, který byl v určité záležitosti přehlasován na jednání shromáždění společenství, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to vážný důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami, pokud se neplatnosti nemůže domoci u orgánů společenství.

Čl. 8 Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- 1) Změna stanov,
- 2) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- 3) volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn,
- 4) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku pro příští období,
- 5) schválení výše záloh placených členy společenství k úhradě služeb a způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
- 6) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizace a rekonstrukcí společných částí,
- 7) rozhodování o:
 - a) Členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - b) změně účelu užívání domu a pozemku nebo jednotky,
 - c) změně podlahové plochy jednotky,
 - d) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - e) změně podílu na společných částech,
 - f) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky,
 - g) opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci výboru,
 - h) způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství.

- 8) Udělování předchozího souhlasu:
 - a) 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,
 - b) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - c) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil.
- 9) 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.
- 10) Stanovení a schválení domovního řádu, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor.
- 11) Rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Čl. 9 Výbor společenství

- 1) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za společenství jedná navenek předseda nebo místopředseda výboru. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou nebo místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
- 2) Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 3) Výbor je oprávněn 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.
- 4) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Uvnitř společenství jedná za výbor předseda nebo ve věci své působnosti podle odstavce 6) jiný člen výboru.
- 5) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
- 6) Výbor má pět členů: předsedu, místopředsedu, technika, pokladníka a jednatele.
- 7) Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Jeho funkce končí také dnem, kdy byl odvolán shromážděním.
- 8) Funkční období výboru je tříleté.
- 9) Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
- 10) Výbor se schází zpravidla jednou měsíčně a mimořádně podle potřeby. Výbor svolává a zasedání řídí jeho předseda nebo místopředseda. Mimořádné zasedání výboru se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně tři dny před jeho konáním. Svolávající informuje členy výboru o programu. Podklady pro jednání se předkládají na zasedání výboru.
- 11) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 12) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů přítomných členů výboru. Hlasování ve výboru společenství je veřejné. Hlasy

všech členů výboru jsou rovnocenné, bez ohledu na spoluvlastnický podíl člena výboru na společných částech domu.

- 13) K jednání výboru mohou být v souvislosti s projednávaným bodem programu přizvány další osoby, které ale nehlasují.
- 14) Ze zasedání výboru se pořizuje zápis, obsahující zejména datum a místo konání, přijatá usnesení, případné námitky členů výboru proti usnesení, pokud požádali o jejich zaprotokolování. V zápisu se uvede seznam přítomných a citace podkladů, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. Zápis podepisuje předseda výboru a alespoň jeden další člen, zpravidla jednatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány v kanceláři společenství. Každý člen výboru má právo na vydání kopie zápisu.
- 15) Členům výboru se poskytuje odměna za výkon funkce. Její výši v částce pro celý výbor schvaluje shromáždění, mezi členy výboru ji rozděluje předseda výboru.

Čl. 10 Hlasování ve shromáždění

- 1) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
- 2) Při hlasování na shromáždění má každý člen společenství počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu.
- 3) Členové společenství s podílovým spoluvlastnictvím k jednotce mají společně počet hlasů, odpovídající velikosti jejich podílu na společných částech domu. Totéž platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- 4) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků.
- 5) K přijetí rozhodnutí shromáždění je třeba souhlasu většiny přítomných členů společenství (podle součtu podílů na společných částech domu), s výjimkou záležitostí podle odst. 6) a 7).
- 6) K rozhodnutí o změně stanov, způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek, o uzavření úvěrové smlouvy a o významné záležitosti týkající se rekonstrukce nebo modernizace domu, je třeba tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství.
- 7) K rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech 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.

Čl. 11 Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech, spadajících do působnosti shromáždění, může být rozhodnuto mimo zasedání. Výbor doručí návrh rozhodnutí členům společenství prostřednictvím poštovních schránek v domě. Vlastníkům, kteří nebydlí v domě, zašle výbor poštou upozornění na probíhající jednání. Vlastník jednotky je povinen zajistit si dodání úplného návrhu prostřednictvím osob, kterým jednotku poskytl k užívání.
- 2) Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou podklady k dispozici a údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit.
- 3) 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 listině, obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 4) Nedoručí-li člen společenství do deseti dnů po stanovené lhůtě statutárnímu orgánu souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.

- 5) Výbor oznámí členům společenství do třiceti dnů ode dne uplynutí lhůty hlasování v písemné formě výsledek hlasování. V případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
- 6) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis vyžaduje vyšší počet hlasů. K rozhodnutí záležitostí podle Čl. 10, odstavce 6) je třeba souhlasu tří čtvrtin všech členů společenství. K rozhodnutí záležitostí podle Čl. 10, odstavce 7) je třeba souhlasu všech členů společenství.

Čl. 12 Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě, sloužících všem spoluvlastníkům domu.
- 2) 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.
- 3) Výbor je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout:
 - a) O nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50 000,- Kč,
 - b) o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nepřesáhne v souhrnu za kalendářní rok částku 50 000,-Kč.
- 4) Výbor je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, nepřesáhnou-li v jednotlivém případě částku 100 000,- Kč; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo s opravou za účelem zabránění škodě.
- 5) O rozhodnutí podle bodu 4) je výbor společenství povinen informovat na nejbližším zasedání shromáždění vlastníků.
- 6) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 100 000,- Kč je výbor oprávněn oslovit jednoho potenciálního dodavatele; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potenciální dodavatele.

Čl. 13 Pravidla pro užívání společných částí domu

- 1) Společnými částmi jsou ty části domu, které podle své povahy mají přímo nebo nepřímo sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí:
 - a) Pozemek, na němž byl dům zřízen, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací a svodů,
 - b) společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, sklepy a další prostory určené pro společné užívání,
 - c) technická zařízení domu, která představují rozvody elektřiny až po bytovou rozvodnici, osvětlení společných částí, svíslé a vodorovné rozvody plynu, vody a topení, požární vodovod včetně vybavení, rozvody společné TV antény, domovní zvonky a domovní telefon, výtahy a jejich strojovna, vzduchotechnika a strojovna vzduchotechniky, hromosvody a další,

- d) společné části umístěné uvnitř jednotek, zejména nosné a obvodové zdi, nosné části stropů a podlah, svislé a vodorovné rozvody studené a teplé vody až po vodoměry včetně, rozvody plynu až po uzávěr pro byt, svislé a vodorovné rozvody topení včetně ventilů a měřidel, svislé svody kanalizačního potrubí a rozvody vzduchotechniky. Do těchto společných částí není vlastník (uživatel) jednotky oprávněn zasahovat bez souhlasu společenství. Vlastník jednotky je povinen zachovat přístup ke společným rozvodům vody, plynu a kanalizace umístěným v jednotce, umožňující jejich údržbu nebo výměnu.
- 2) O změně způsobu užívání společných částí může rozhodnout shromáždění vlastníků.
- 3) Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k porušování platných předpisů (např. požárních) a k omezování práv ostatních uživatelů bytů v domě. Podrobnosti jsou uvedeny v domovním řádu.

Čl. 14 Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Rozpočet společenství (dále jen „rozpočet“) má tři části (dále články 15 až 17 těchto stanov):
- Prostředky na správu a provoz domu a pozemku,
 - dlouhodobá záloha na údržbu, opravy a modernizaci (jinde jen „záloha na opravy“),
 - prostředky na úhradu služeb podle čl. 17.
- 2) Rozpočet musí být vyrovnaný nebo přebytkový.
- 3) Příjmy rozpočtu tvoří:
- Pravidelné měsíční zálohové platby členů společenství,
 - výnosy, zejména úroky z vkladů na bankovních účtech společenství, a jiné finanční výnosy,
 - úroky z prodlení, přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená s užíváním jednotky,
 - penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,
 - pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím, týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
 - příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.
- 4) Rozpočet sestavuje výbor v mezích odhadu hospodářského výsledku za minulý rok. Až do účetní závěrky platí výše plateb členů společenství, schválená pro minulý rok. Rozpočet se upřesňuje na základě účetní závěrky a spolu se zprávou o hospodaření se předkládá shromáždění vlastníků k projednání a schválení nejpozději do konce května. Shromáždění schvaluje také případné převody prostředků mezi částmi rozpočtu podle odstavce 1).

Čl. 15 Hospodaření s prostředky na správu a provoz domu a pozemku

- 1) Příspěvky na správu a provoz domu a pozemku se stanoví v části správních poplatků jednotně na jednotku, u příspěvku na odvoz odpadu podle průměrného počtu osob, které jednotku užívaly v daném období, a v ostatních částech podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčí-li shromáždění vlastníků jednotek jinak.
- 2) Z těchto prostředků se hradí:
- vedení účetnictví a jiné správní poplatky,
 - pojistné,
 - odvoz odpadu,
 - provozní záloha (spotřeba energie pro provoz společných částí domu, úklid, osvětlení, provoz kanceláře společenství),
 - provoz výtahů,
 - provoz společné televizní antény a její modernizace,
 - odměny výboru společenství včetně pojistného na veřejnoprávní pojištění,

- h) rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby studené a teplé vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
 - i) bankovní poplatky,
 - j) členské příspěvky zájmovému sdružení společenství jednotek, pokud se společenství stane jeho členem.
- 2) Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a skutečných nákladů.

Čl. 16 Hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy

- 1) Dlouhodobá záloha na opravy se tvoří z příspěvků členů společenství podle výměry podlahové plochy jednotky; výši příspěvku na 1 m² navrhuje výbor a schvaluje shromáždění. Do této zálohy se vkládají na základě návrhu výboru a po schválení shromážděním další prostředky podle výsledků hospodaření v minulém roce. V rozpočtu se uvádí:
- a) Zůstatek k 1. lednu,
 - b) příspěvky členů společenství určené do zálohy na opravy,
 - c) čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,
 - d) předpokládaný zůstatek k 31. prosinci.
- 2) Záloha na opravy se čerpá na údržbu, povinné revize, opravy, modernizaci a rekonstrukci společných částí.
- 3) Výdaje ze zálohy na opravy jsou až do schválení rozpočtu shromážděním vlastníků omezeny částkou 150 000,- Kč, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
- 4) O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to většinou hlasů všech členů společenství.
- 5) Dlouhodobá záloha na opravy je vyúčtována ve členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizaci a rekonstrukce společných částí. Vyúčtování je součástí roční zprávy o hospodaření. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy se nevypořádává a převádí se do příštího roku.

Čl. 17 Hospodaření se zálohami na služby

- 1) Zálohy na služby se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejících zúčtovacích období, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
- 2) Zálohy na služby platí vlastníci jednotek v položkách:
- a) Vodné a stočné,
 - b) teplo,
 - c) teplá užitková voda (TUV).
- 3) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují podle naměřených hodnot a pravidel pro rozúčtování, daných právními předpisy.
- 4) Vyúčtování záloh na služby je společenství povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznamovanou doručovací adresu. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamční lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přepjatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

Čl. 18 Dluhy a převody vlastnického práva

- 5) Výbor je povinen neprodleně po zjištění vzniku dluhu člena společenství ve splátkách příspěvků a záloh podle článků 14 až 17 upozornit ho písemně na dluh a vyzvat jej k úhradě. Od doručení výzvy běží členovi společenství třicetidenní lhůta k vyrovnání dluhu. Nedojde-li k úhradě ani po opakované výzvě ani k uznání dluhu dlužníkem a k schválení splátkového kalendáře, je výbor povinen podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství; náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.
- 6) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu. Společenství je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku a s poplatky hrazenými vlastníkem jednotky přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

Čl. 19 Závěrečná ustanovení

- 1) Toto nové úplné znění stanov bylo schváleno jako změna dosavadních stanov v souvislosti s požadavky nové právní úpravy dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 2) Stanovy v tomto novém úplném znění byly přijaty na zasedání shromáždění vlastníků jednotek domu Nad Lesním divadlem 1116/12, 142 00 Praha 4, konaném dne 20. května 2015 v Základní škole Jílovská v Praze 4 – Braníku za přítomnosti pana JUDr. Petra Bílka, notáře v Praze.
- 3) Stanovy vstupují v platnost dnem schválení.