

STANOVY
„SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK JASMÍNOVÁ č.p. 2684 – 2689“

Článek I
Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku zejména podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.-----
- (2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. -----
- (3) Za dluhy společenství ručí každý člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----

Článek II
Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství: **"Společenství vlastníků jednotek Jasmínová č.p. 2684 - 2689"**
- (2) Sídlo společenství: **Jasmínová 2687/46, Záběhlice, 106 00 Praha 10.** -----
- (3) Identifikační číslo: 01466097. -----
- (4) Společenství je zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze sp. zn. S 14464. -----
- (5) Společenství vzniklo dne 15.10.2012.

Článek III
Členství ve společenství

- (1) Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby), v domě, pro který společenství vzniklo. -----
- (2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce. -----
- (3) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů; ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. -----

Článek IV
Seznam členů společenství,
oznamovací povinnost členů a právo na informace

- (1) Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek - členů společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění; má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování a emailová adresa, pokud ji vlastník sdělil. -----
- (2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů-----
 - a) označení jednotky,-----
 - b) jména a příjmení vlastníka nebo spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů,
 - c) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce, pokud ho spoluvlastníci nebo manželé oznámí. -----
- (3) Přenechal-li vlastník jednotky jednotku nebo její část k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby. -----
- (4) Každý, kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky do vlastnictví. Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky. -----
- (5) Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.-----
- (6) Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků způsobem uvedeným v Čl. V odst. 2 písm. f).-----

Článek V
Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

- (1) Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství. -
- (2) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva:-----
 - a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek, -----
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,-----
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství,-----

- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,-----
 - e) v souladu se zákonem svobodně spravovat, výlučně užívat svou jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovu jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu,-----
 - f) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, -----
 - g) navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká, -----
 - h) navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,-----
 - i) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných preplatků, -----
 - j) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,-----
 - k) na požádání obdržet zápis ze shromáždění a zápis ze zasedání výboru,-----
 - l) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách. -----
- (3) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti: -----
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami,-----
 - b) řídit se pravidly určenými těmito stanovami a především v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo do jednotky; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen, -----
 - c) udržovat na svůj náklad a nebezpečí jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, -----
 - d) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, -----
 - e) přispívat na správu domu a pozemku, -----
 - f) umožnit po předchozím vyzvání členem statutárního orgánu společenství přístup do jednotky v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících jednotkou nebo se v ní nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně patnáct dnů přede dnem, kdy má být umožněn vstup do jednotky nebo výlučně užívané společné části domu, -----
 - g) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do jednotky za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v jednotce, zdržet se zásahů do těchto zařízení a neprodleně oznamovat závady na těchto zařízeních, -----
 - h) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí domu, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství,-----

- i) předat včas statutárnímu orgánu společenství stavební dokumentaci k založení, upravuje-li vlastník stavebně svou jednotku, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována, tato povinnost se vztahuje i v případě, že se v rámci úprav zasahuje do společných částí rozvodů,-----
 - j) nezasahovat do společných částí domu, neumísťovat v nich a na nich jakékoli věci či zařízení bez předchozího souhlasu společenství a odstranit na svůj náklad a nebezpečí závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,-----
 - k) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházení škodám,-----
 - l) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do jednotky, -----
 - m) upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu,-----
- (4) Vlastník jednotky jako člen společenství má také další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách.-----

Článek VI

Orgány společenství - společná ustanovení

- (1) Orgány společenství jsou: -----
 - a) shromáždění -----
 - b) výbor -----
- (2) Kontrolní komise se nezřizuje.-----
- (3) Délka funkčního období členů volených orgánů společenství činí 5 (pět) let. -----
- (4) Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce podle těchto stanov. -----
- (5) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým společenství a adresovaným tomu orgánu, jehož je členem. Odstoupení je účinné dnem, kdy orgán, jemuž bylo odstoupení doručeno, toto odstoupení projednal. Neprojedná-li orgán odstoupení do 30 (třiceti) dnů ode dne doručení odstoupení, zaniká funkce odstupujícím členu 30. (třicátým) dnem po doručení oznámení od odstoupení z funkce. -----
- (6) V případě, že člen zvoleného orgánu odstoupí, je odvolán, nebo jinak zanikne jeho funkce, zvolí shromáždění nového člena do 60 (šedesáti) dnů od zániku funkce původního člena. Výbor je povinen svolat shromáždění, jakmile se dozví o tom, že členovi nebo členům voleného orgánu zanikla nebo zanikne funkce, tak, aby byla zachována lhůta v předchozí větě. V případě odvolání člena nebo členů voleného orgánu shromážděním, toto shromáždění bezprostředně provede volbu nebo stanoví nový termín volby, tak, aby byla zachována lhůta uvedená v první větě.
- (7) Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný. -----

- (8) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené v odstavci 7 tohoto článku a vykonává zastupování v orgánu osobně. -----
- (9) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny. ----
- (10) Z jednání orgánu se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje buď předsedající, nebo zvolený zapisovatel a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zvoleným zapisovatelem. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo je svolal, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. -----

Článek VII

Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, jako členové společenství (dále jen „vlastník jednotky“ nebo „vlastníci jednotek“). -----
- (2) Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. -----
- (3) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů. -----
- (4) Statutární orgán je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je povinen statutární orgán svolat zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou vlastníků jednotek, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění. -----
- (5) Pokud není podnětu vlastníků jednotek, podanému podle odst. 4 ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami. Za tím účelem je povinen statutární orgán bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění. -----
- (6) Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou odeslanou všem vlastníkům jednotek, 15 (patnáct) dnů přede dnem jeho konání a zároveň zveřejněnou na internetových stránkách společenství. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se buď připojí podklady týkající se pořadu jednání, nebo se v ní uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit. Písemná pozvánka se zasílá na adresu vlastníka jednotky uvedenou v seznamu členů. Za odeslání písemné pozvánky se považuje též odeslání pozvánky prostředky elektronické komunikace na adresu sdělenou vlastníkem jednotky nebo vhození do schránky. -----

- (7) Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. -----
- (8) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o: -----
- a) schválení nebo změně stanov, -----
 - b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo ----- k jednotkám, -----
 - c) volbě a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, -----
 - d) schválení účetní závěrky, -----
 - e) vypořádání výsledků hospodaření a zprávě o hospodaření společenství a správě domu, pokud jsou některé činnosti správy domu a pozemku vykonávány na základě smlouvy sjednané společenstvím s jinou osobou podle odst. 9 písm. e), předkládá zprávu rovněž tato osoba, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě sjednané mezi společenstvím a touto osobou, -----
 - f) schvalování rozpočtu společenství, -----
 - g) celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku na základě rozpočtu pro příští období, -----
 - h) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku, -----
 - i) druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami, -----
 - j) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----
 - k) změně účelu užívání domu nebo bytu a podstatných změnách domu a společných částí domu, -----
 - l) změně podlahové plochy bytu, -----
 - m) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, -----
 - n) změně podílu na společných částech, -----
 - o) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, ---
 - p) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou usnesením shromáždění, -----
 - q) schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu. -----
- (9) Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu -----
- a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, --
 - b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku stanovenou usnesením shromáždění, -----
 - c) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----
 - d) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, -----
 - e) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti; usnesením shromáždění mohou být stanoveny požadavky na povinné náležitosti této smlouvy, jejichž zahrnutí do smlouvy je podmínkou pro schválení smlouvy nebo její změny shromážděním, ---
 - f) uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných částí domu. -----
 - g) k jednáním, jejichž předmětem je plnění nebo dluh společenství, který v jednotlivém případě nebo ve více případech, které spolu souvisí, převyšuje hodnotu 500.000,- Kč. -----
- (10) Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených zákonem, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----

Článek VIII

Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění

- (1) Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek určených v prohlášení podle § 1166 a násl. občanského zákoníku, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek učiněný v písemné formě. -----
- (2) Má-li se rozhodnutí v záležitostech podle odstavce 1 tohoto článku dotknout práv a povinností jen některých vlastníků jednotek, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů. -----
- (3) K rozhodnutím dle článku VII odst. 8 písm. k) a odst. 9 písm. c), d) je zapotřebí souhlas alespoň tříčtvrtinové většiny hlasů všech vlastníků jednotek.-----

Článek IX

Výbor

- (1) Výbor společenství (dále jen „výbor“) je kolektivním statutárním a výkonným orgánem společenství, za svoji činnost odpovídá shromáždění. -----
- (2) Výbor má 7 (sedm) členů. Každý člen výboru má jeden hlas. -----
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor volí ze svého středu předsedu, který svolává a řídí jeho jednání; dále volí ze svého středu místopředsedu výboru, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti. -----
- (4) Výbor zastupuje společenství a navenek za společenství jedná svým předsedou. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda výboru. Písemné právní jednání, které činí výbor za společenství, podepisuje předseda společně s dalším členem výboru.
- (5) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování. -----
- (6) Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu, anebo jeho odchylný názor s odůvodněním.-----
- (7) V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedajícího. -----
- (8) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda.-----
- (9) Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (per rollam) je možné pouze v případě, že s tím souhlasí všichni členové

výboru. V tomto souhlasu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo zasedání výboru. -----

- (10) Výbor společenství zejména:-----
- a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění,-----
 - b) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku,-----
 - c) předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství,-----
 - d) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků do 30 (třiceti) dnů po jeho ukončení,-----
 - e) oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby,-----
 - f) na základě usnesení shromáždění uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství,-----
 - g) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat,-----
 - h) vede seznam členů,-----
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,-----
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami, --
 - k) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství a jiné povinnosti z právních předpisů,-----
 - l) na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku,-----
 - m) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,-----
 - n) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění; v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti shromáždění, svolá následně shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie,-----
 - o) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek, --
- (11) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. -----

Článek X

Pravidla pro správu domu a pozemku

- (1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníkům jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek, zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužící všem vlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků. -----

- (2) Správou domu podle odstavce 1 se rozumí zejména:-----
- a) zajišťování provozu domu a pozemku, -----
 - b) řádná a včasná údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, jako např. rekonstrukce a modernizace a technické zhodnocení společných částí domu a pozemku včetně odstraňování havarijních stavů, -----
 - c) zajištění revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, tepla, teplé a studené vody a odvodu odpadních vod, plynu, společného telekomunikačního zařízení, hromosvodů a dalších technických zařízení podle vybavení domu, -----
 - d) pojištění domu,-----
 - e) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na tyto náklady, -----
 - f) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů, -----
 - g) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,-----
 - h) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, -----
 - i) vedení seznamu členů společenství. -----
- (3) Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těmito stanovami. -----
- (4) Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánů společenství podle zákona a těchto stanov. -----

Článek XI

Pravidla pro užívání společných částí

- (1) Vlastník jednotky je oprávněn -----
- a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov, -----
 - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnost,-----
 - c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně případného domovního řádu. -----
- (2) Vlastník jednotky není oprávněn umisťovat ve společných částech jakékoliv předměty (na společných chodbách, na společných balkonech či lodžiích přístupných přímo ze společné chodby nebo ze společného schodiště). Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené. -----
- (3) Vlastník jednotky a osoby s ním v bytě pobývajících se dále řídí ustanoveními Domovního řádu, pokud je společenstvím vydán usnesením shromáždění, který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí, zamykání domu, apod. -----

- (4) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady a nebezpečí. -----
- (5) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovu jednotky. -----

Článek XII

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- (1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.
- (2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější. ---
- (3) V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druhích nákladů pro budoucí období. -----
- (4) Stanoví se předpokládaná potřeba oprav a údržby, popřípadě se stanoví plán potřebných oprav většího rozsahu (rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav). -----
- (5) Rozpočet nákladů pod bodem 3 a 4 se stanoví na roční období.-----
- (6) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění. ----

Článek XIII

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

- (1) Vlastníci jednotek – členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků. -----
- (2) Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek – členové společenství formou měsíčních záloh na účet společenství. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním jednotky. -----
- (3) Nevýčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku, nerozhodne-li shromáždění jinak.
- (4) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat, práva a povinnosti

s tím spojená přechází na nového vlastníka. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.-----

Článek XIV **Rozúčtování nákladů na služby**

- (1) Službami jsou zejména:-----
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod, -----
 - b) odvoz komunálního odpadu, -----
 - c) umožnění společného příjmu rozhlasového a televizního signálu, -----
 - d) dodávky tepla a teplé vody, -----
 - e) osvětlení společných prostor v domě, -----
 - f) úklid společných prostor v domě, -----
 - g) provoz výtahu
 - h) další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek. -----
- (2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění. -----
- (3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby spolu s příspěvky (zálohami) na správu domu a pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí statutární orgán jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě. -----
- (4) Zálohy dle předchozího odstavce platí členové společenství spolu s příspěvkem dle článku XIII. na účet společenství v termínech určených výborem společenství. Neurčí-li výbor jinak, jsou zálohy i příspěvek splatné vždy do konce příslušného měsíce.
- (5) Náklady na služby se rozúčtují následovně (nerozhodne-li shromáždění jinak): -----
 - a) náklady uvedené v odst. 1 písm. a) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; -----
 - b) náklady uvedené v odst. 1 písm. b) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, nestanoví-li právní předpisy a vyhlášky jinak, -----
 - c) náklady uvedené v odst. 1 písm. c) se rozúčtují podle počtu kabelových zásuvek, --
 - d) náklady uvedené v odst. 1 písm. d) se rozúčtují podle poměrů základních a spotřebních složek jednotlivých médií, -----
 - e) náklady uvedené v odst. 1 písm. e) – g) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, -----
 - f) náklady uvedené v odst. 1 písm. f) se rozúčtují na základě usnesení shromáždění.
- (6) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí: -----
 - a) vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období, -----
 - b) uživatel bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období.
- (7) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do 4 (čtyř) měsíců po skončení zúčtovacího období. -----

- (8) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky. V případě prodlení s vypořádáním přeplatků a nedoplatků, které přesahuje 5 (pět) dnů ode dne jeho splatnosti je povinen dlužník zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem -----
- (9) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení. -----
- (10) O způsobu rozúčtování služeb může rozhodnout shromáždění jinak, než jak je uvedeno v tomto článku stanov. Takové rozhodnutí vyžaduje tříčtvrtinovou většinou hlasů vlastníků jednotek. Takové rozhodnutí se nepovažuje za změnu stanov. -----

Článek XV

Majetek a hospodaření společenství

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. -----
- (2) Věci práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách. -----
- (3) Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku, včetně vedení účetnictví a komunikace s bankou, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. -----
- (4) Smlouva se správcem musí obsahovat: -----
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat, -----
 - b) povinnost správce předkládat výboru a následně shromáždění ke schválení návrhy výše záloh na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a nákladů na správu domu a pozemku a další návrhy, které podle zákona a těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství, -----
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud bude správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání, -----
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků, o stavu společných částí domu a pozemku, jakož i o jiných významných skutečnostech, -----
 - e) další náležitosti stanovené shromážděním nebo výborem, -----
 - f) pravidla pro nakládání s peněžními prostředky na bankovním účtu Společenství. --
- (5) Výběr správce a zásadní ustanovení smlouvy se správcem nebo jejich změny schvaluje shromáždění. -----

Článek XVI
Závěrečná ustanovení

- (1) Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 30.5.2017-----
- (2) Tyto stanovy nahrazují v celém rozsahu stanovy společenství přijaté dne 11.2.2012
v celém rozsahu.
- (3) Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně
závazných právních předpisů, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem
ve znění pozdějších předpisů.-----

předseda výboru: Dagmar Kalinová

 **Společenství vlastníků jednotek**
Jasminová č.p. 2684 - 2689
Jasminová 2687/46
106 00 Praha 10, Záběhlice
IČ: 014 66 097 ①