Stanovy
Společenství vlastníků jednotek Zličín 479

ČÁST PRVNÍ
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I
Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek Zličín č.p. 479 je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu č.p. 479 (dále jen „dům") a pozemků parc. č. 668/356, 668/397, 668/398, 668/399, 668/402, 668/405, 668/408, 668/411, 668/414, 668/415, 668/416, 668/417, 668/418, 668/420, 668/422, 668/423, 668/424, 668/425, 676/465, (dále jen „pozemky"), které jsou zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví 3070, obec Praha, kat. území Zličín (dále jen společenství").

(2) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku (dále jen "správa domu") a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen "zákon") a v těchto stanovách. Společenství nesmí podnikat, ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, nebo být jejich společníkem nebo členem.

(3) Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby) v domě, pro které společenství vzniklo.

(4) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě. Členství vzniká dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

(5) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu. Společenství není oprávněno zajišťovat dluh, k právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

Čl. II
Název a sídlo společenství

(1) Název společenství: Společenství vlastníků jednotek Zličín 479

(2) Sídlo společenství: Sazovická 479/19, 155 21 Praha 5 – Zličín

(3) IČ: 01504428

ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III
Předmět činnosti společenství

(1) Správou domu se rozumí zejména zajišťování:
   a. provozu domu a pozemků,

b. údržby a oprav společných částí domu,
c. protipožárního zabezpečení domu a jeho revizí a oprav,
d. revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů plynu, elektrické energie, vody a odvodů odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a ostatních dalších technických zařízení podle vybavení domu, zajišťování havarijní údržby společných částí a pozemku,
e. revizí a oprav domovní kotelny,
f. prohlídek a čištění komínů,
g. administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
h. správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
i. údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
j. uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, 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,
k. plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů a technických postupů ve spojení se správou domu, v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu.

(2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:
a. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
b. dodávky elektrické energie a vody, případně plynu a odvádění odpadních vod pro společné části,
c. odvoz komunálního odpadu, čištění komínů, případně další potřebné služby,
d. pojištění domu,
e. nájmu společných částí domu,
f. nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
g. další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, popř. pro společenství vlastníků ze zvláštních právních předpisů.

(3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

(4) Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu:
a. vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu (dále jen "příspěvky na správu domu"),
b. vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
c. vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a k činnosti společenství,
d. zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
e. vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
f. vedení evidence členů společenství.

(5) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených s dodavateli zejména plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (služby), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
a. vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
b. rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství a vyúčtování přijatých záloh,
c. vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami, včetně vyúčtování.

(6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství, včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

(7) V rámci vymezeného předmětu činnosti společenství dále zajišťuje zejména:
   a. včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
   b. řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými členy společenství,
   c. plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství vlastníků podle právních předpisů.

(8) Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce k zajištění dluhu vyplývajícího z úvěru, poskytnutého na náklady spojené se správou domu, pokud dotčený vlastník s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil v písemné formě a pokud k tomu udělilo předchozí souhlas shromáždění.

(9¨) Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti podle tohoto článku spojené se správou domu, popřípadě některé z těchto činností na základě smlouvy se správcem (dále jen „**správce** "), kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Určení osoby, která má zajišťovat činnosti správy domu a pozemku a rozhodnutí o její změně náleží do působnosti shromáždění vlastníků jednotek Společenství, které v tomto případě rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů vlastníků jednotek přítomných na shromáždění.

Čl.IV.
Změny prohlášení vlastníka

(1) Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Ke změně prohlášení se vyžaduje písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se rovněž písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejich práv a povinností změna dotkne. Pro účinnost takovéto změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek. Tento souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek udělený pro účinnost změny lze vykonat i jejich rozhodnutím přijatým na shromáždění

(2) Ke změně prohlášení postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, týká-li se změna
   a) Společných částí, při které se nemění velikost podílu na společných částech, nejde-li o části ve výlučném užívání vlastníka jednotky
   b) Účelu užívání bytu na základě žádosti jeho vlastníka nebo
   c) Pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jsou –li určena v prohlášení

ČÁST TŘETÍ
ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ
Čl.V
Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:
   a. shromáždění,
   b. výbor.

(2) Orgány společenství vlastníků hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování. Tajnou volbu může navrhnout výbor.

Čl. VI

Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství, tj. všichni vlastníci či spoluvlastníci jednotek v domě. Každý z členů společenství má na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. V případě, že je vlastníkem jednotky společenství vlastníků, se pak k jeho hlasu nepřihlíží.

(2) Do působnosti shromáždění patří:
   a. změna stanov,
   b volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
   c. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu a pozemku, pokud je správa domu vykonávána správcem, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
   d. schválení celkové výše příspěvku na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
   e schválení druhu služeb, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
   f. rozhodování:
      1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
      2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
      3. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 100.000,- Kč bez DPH.
   g. udělování předchozího souhlasu:
      1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí, nebo k jinému nakládání s nimi,
      2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem k občanskému zákoníku, nebo k jinému nakládání s nimi,
      3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků, včetně schválení výše a podmínek úvěru,
      4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
   h. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(3) Shromáždění svolává výbor k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají společně více než čtvrtinu hlasů, **a to nejpozději do 60 dnů** od doručení žádosti. Pokud by tak výbor neučinil a shromáždění nesvolal, svolají shromáždění vlastníci, kteří podnět ke svolání dali a to na náklad společenství. Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění tito vlastníci jednotek požádají, zařadí výbor na program shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno

(4) Shromáždění se svolává pozvánkou vyvěšenou na domovní vývěsce a e-mailovou zprávou. Pokud o to člen společenství výslovně požádá, zasílá se pozvánka zároveň na členem určenou poštovní adresu.

(5) Pozvánka musí být vyvěšena, případně odeslána na adresu dle předchozího odstavce nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

(6) Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo jiná pověřená osoba, kterou k tomu výbor pověřil.

(7) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje **souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství**,

pokud tyto stanovy nebo zákon nevyžadují vyšší počet hlasů.

(8) ~~**Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek** - členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:~~

~~a) schválení nebo změně stanov,~~
~~b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám~~
~~c) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,~~
~~d) modernizaci, rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.~~

Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství pokud tyto stanovy nebo zákon nevyžadují vyšší počet hlasů.

(9) K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu je zapotřebí **souhlasu všech vlastníků jednotek**. Mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech, nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se také souhlas všech vlastníků jednotek.

(10) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a na schůzi shromáždění hlasují jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

(11) Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. Zmocněnec může zastupovat nejvíce tolik vlastníků jednotek, kteří mají dohromady 30 procent všech hlasů.

(12) Při rovnosti hlasů se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, nelze již o dané věci znovu na stejném zasedání hlasovat.

(13) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat:

- datum a místo konání shromáždění,
- přijatá usnesení,
- výsledky hlasování,
- námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
- označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena.

Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly schváleny. Svolavatel do 30 dnů od konání shromáždění uveřejní zápis ze shromáždění (bez listiny přítomných – listina bude k dispozici v kanceláři výboru) na nástěnkách ve veřejně přístupných prostorách budovy. Každý z vlastníků má právo si vyžádat zápis z jednání shromáždění.

(14) Veškeré zápisy z jednání shromáždění jsou po celou dobu existence společenství uchovávány, a to včetně příloh

Čl. VI

Náhradní shromáždění

(1) Není-li shromáždění schopné se usnášet, může statutární orgán nebo ten, kdo působní zasedání svolal, svolat novou pozvánkou ve lhůtě patnácti dnů od předchozího zasedání náhradní shromáždění. Z pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní shromáždění. Náhradní shromáždění se musí konat nejpozději do šesti týdnu ode dne, na který bylo shromáždění původně svoláno

(2) Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají

alespoň 40 % všech hlasů.

(3) Na náhradním shromáždění lze jednat jen o záležitostech zařazených na pořad předchozího shromáždění.

ČL.VII.
Rozhodování per rollam

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které se nesešlo, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou (rozhodování per rollam).

(2) Připouští se rozhodování mimo zasedání shromáždění, a to ve všech případech, kdy je shromáždění způsobilé rozhodovat. **O tomto způsobu hlasování může rozhodnout předseda i v záležitostech, kdy by nebylo racionální a bylo časově náročné svolat shromáždění.**

(3) Návrh na rozhodování mimo zasedání může dát výbor, ale i kterýkoliv vlastník. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení, nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta nesmí být kratší než 15 dní ne však delší než 30 dní od oznámení (písemný návrh se vhodí všem členům společenství do listovních schránek, příslušejícím k jejich jednotkám v domě, a současně se vyvěsí v domě na domovní nástěnce. Návrh může být zaslán také elektronickou poštou, nebo poštou na adresu člena uvedenou v katastru nemovitostí, nebo na jinou adresu, kterou člen sdělí výboru (doručovací adresa)). Výše uvedené způsoby doručení návrhu rozhodnutí jsou rovnocenné.

(4) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

(5) Výbor do 30 dnů od ukončení hlasování per rollam uveřejní výsledky hlasování na nástěnkách ve veřejně přístupných prostorách budovy (bez listiny hlasujících – listina bude k dispozici v kanceláři výboru). Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl

(6) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek

ČI. VIII
Výbor

(1) Výbor je voleným a statutárním orgánem společenství. Za výbor jedná navenek jeho předseda, v době nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemné formy, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

(2) Výbor je **pětičlenný**. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů.

(3) Zasedání výboru svolává předseda podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně (1x za 3 měsíce). Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda nebo další

člen výboru.

(4) Členem výboru může být vlastník jednotky. Způsobilým být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka), je členem voleného orgánu společenství. Je-li členem výboru právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu právnické osoby. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky věty druhé tohoto bodu.

(5) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce. Člen výboru je povinen vykonávat svou funkci s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí.

(6) Funkční období členů volených orgánů společenství činí 5 let, počíná běžet dnem zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Funkční období náhradníka činí 5 let a počíná běžet dnem nástupu náhradníka do funkce za odstoupivšího člena. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby nástupu náhradníka do funkce, nebo zvolení nového člena výboru. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

(7) Člen výboru může během funkčního období ze své funkce odstoupit. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce, doručí prohlášení o odstoupení statutárnímu orgánu společenství a funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení. Za člena výboru, který odstoupil nebo byl odvolán z funkce, nastoupí náhradník. Není-li zvolen náhradník, provede shromáždění novou volbu na nejbližší schůzi shromáždění.

(8) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů v počtu rovnajícím se nejvýše počtu členů voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon funkce skončil, nebo který ze své funkce odstoupil. Zvolený náhradník se může své funkce náhradníka vzdát písemně na zasedání výboru, nebo doručením písemného odstoupení na adresu společenství.

(9) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě.

(10) Členům výboru je poskytnuta odměna za výkon funkce, celkovou výši odměny pro výbor schvaluje shromáždění. Odměny pro jednotlivé členy schvaluje výbor.

(11) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov v působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(12) Výbor je způsobilý se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů členů. Každý člen výboru má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů rozhoduje předseda. Z jednání výboru se pořizuje zápis.

(13) Člen výboru – fyzická osoba vykonává funkci osobně, je však oprávněna zmocnit pro jednotlivý případ (pro jednotlivou schůzi) jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(14) Jestliže s tím souhlasí všichni členové výboru, může výbor činit rozhodnutí písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné.

(15) Rozhodnutí přijaté mimo zasedání musí být uvedeno v zápisu následujícího zasedání výboru.

(16) Výbor zejména:

a. jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné působnosti shromáždění, nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
b. svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje zasedání shromáždění,
c. zajišťuje sdělení jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění o výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
d. rozhoduje o výši záloh na služby**,** zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
e. připravuje písemné 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,
f. předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrky,
g. zabezpečuje rozpis záloh za jednotlivé služby v přiměřené výši, včetně rozpisu příspěvků na výdaje spojené se správou domu a pozemku a příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu a pojištění domu na jednotlivé vlastníky,
h. zajišťuje řádné vedení písemností společenství, písemná dokumentace je uschována v kanceláři výboru,
i. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
j. odpovídá za zajištění práva člena společenství nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství, včetně pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
k. sjednává dohody o provedení prací a o dodávce služby, pokud objem finančního plnění je nižší než 100.000,- Kč bez DPH, tento limit se nevztahuje na běžnou údržbu a správu domu a opravy pro odstranění akutního havarijního stavu. U objemu finančního plnění nad tento limit sjednává příslušné dohody po schválení shromážděním v souladu s přijatým usnesením. Kontroluje kvalitu poskytovaných plnění a provádí úhradu za provedené dodávky prací a služby,
l. v zastoupení společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství.

ČÁST ČTVRTÁ
ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. VIII
Vznik členství, evidence členů společenství

(1) Členy společenství mohou být pouze fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky. Členství ve společenství vlastníků vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství vlastníků.

(2) 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.

(3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.

(4) Spoluvlastníci jednotky písemně zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Nebyl-li by zmocněn zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadající na jednotku ve spoluvlastnictví).

(5) Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc.

(6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

(7) Evidence členů společenství je vedena v Seznamu členů. Seznam členů obsahuje u každého člena společenství jméno, příjmení, datum narození, adresu trvalého bydliště (trvalého pobytu), kontaktní adresu, datum vzniku, příp. zániku členství a další kontaktní údaje (např.: tel. číslo, e-mail, apod.). Jsou-li členem společenství spoluvlastníci jednotky, nebo je jednotka ve společném jmění manželů, uvedou se údaje u každého z těchto společných členů a jejich společný zástupce. Je-li členem společenství právnická osoba, uvede se název, IČ, adresa sídla, jméno a příjmení a pracovní zařazení osoby zmocněné vykonávat práva a povinnosti člena společenství.

(8) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen to bez zbytečného odkladu oznámit výboru nebo pověřenému správci včetně údajů evidovaných v Seznamu členů – viz bod 7 a nabytí jednotky do vlastnictví doložit hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí, nebo rozhodnutím soudu apod.).

Čl. IX
Práva a povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má právo zejména:
   a. účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
   b. podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
   c. volit a být volen do orgánů společenství,
   d. překládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství,
   e. obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domů a vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků, v případě, že nemá vůči společenství dluh.
   f. nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství vlastníků a jeho orgánů a na svůj náklad si vyžádat pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
   g. 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 se usnášet.
   h. požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán společenství jméno, telefon a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce statutárnímu orgánu v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán vlastníkovi jednotky rovněž písemně nejpozději do 15 dnů od obdržení žádosti člena o její

poskytnutí.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:

a. dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
b. hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
c. hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
d. řídit se pravidly stanovenými pro užívání společných částí domu, při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen,
e. neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
f. zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství, úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek,
g. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemníci a příslušníci jejich domácností,
h. umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
i. udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
j. udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkovi jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhledu domu; to se netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a vyjma podlahových krytin včetně dlažby,
k. umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku, nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo správce alespoň 7 dnů předem,
l. oznámit pro potřeby správy domu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů od právní moci rozhodnutí, o povolení vkladu vlastnického práva k předmětné jednotce, výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do Seznamu členů,
m. oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, to platí i v případě přenechání jednotky k užívání jiné osobě, která v ní bydlí po dobu nikoli přechodnou. V takovém případě se oznámí i jméno a příjmení, případně název a adresa trvalého pobytu či adresa sídla této osoby.
n. hlásit osoby, kterým je poskytnut byt i k jiným účelům než k zajištění bytové potřeby (krátkodobý pronájem), a to pro účely rozdělení nákladů na zajišťované služby
o. předem oznámit statutárnímu orgánu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou (vč. pronájmu přes Airbnb, Booking apod
p. předem (tj. před zahájením stavebních prací) oznámit statutárnímu orgánu stavební úpravu uvnitř svého bytu a umožnit statutárnímu orgánu na základě jeho předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části či nepoškozují statiku domu, a to popřípadě i přístupem do bytu

(3) Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené za podmínek stanovených občanským zákoníkem.

(4) Na návrh společenství může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu společenství porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek. Ve výstraze musí být uveden důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě aby následky porušování povinností odstranil. K tomuto se poskytne vždy vlastníkovi přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. S podáním návrhu na nařízení prodeje jednotky musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek. Při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka jednotky, který povinnosti porušuje a o jehož jednotku jde.

ČÁST PÁTÁ
HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. X
Zásady hospodaření společenství

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu, s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky, získanými v rámci činnosti společenství.

(2) Uzavře-li společenství smlouvu se správcem domu, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce domu, předkládat společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které společenství schvaluje.

(3) Společenství vede účetnictví podle zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

(4) Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu všech členů společenství, zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.

(5) Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XI
Pravidla užívání společných částí

(1) Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech domu (na společných chodbách, v otevřeném prostoru garáží, na schodištích, na společných pozemcích atd.) není dovoleno. Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí písemné výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkovi jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené. Dětské kočárky lze umisťovat pouze v prostoru kočárkárny. Společné části jsou vlastníci jednotek povinni užívat výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány.

(2) Ve společných prostorách domu není dovoleno manipulovat s otevřeným ohněm a kouřit.

(3) Vlastníci jsou povinni zejména:
- zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech či kójích nebyly zdrojem šíření hmyzu, či hlodavců nebo zápachu,
- umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, požárním čidlům
- zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.

(4) Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění.

(5) Z bezpečnostních důvodů je pobývání v prostorech garáží povoleno pouze po dobu nezbytně nutnou pro zaparkování, naložení, přezutí či vyjetí vozidla. Jakákoli jiná činnost v těchto prostorách, zejména sportovní, je přísně zakázána (např. bruslení, fotbal atd.). Dále je zakázáno, kromě běžné údržby, provádět v prostorách garáží jiné opravy nebo úpravy motorových vozidel, výměny provozních kapalin.

(6) Je zakázáno využívat zásuvky se zdrojem elektrické energie umístěné ve společných prostorách pro soukromé účely bez souhlasu výboru SVJ (Např. rekonstrukce bytu a jiné). Tyto zásuvky slouží pro účely úklidu nebo pro potřeby oprav, rekonstrukcí a jiných zásahů ve společných prostorách. Spotřebovaná energie se rozpočítává mezi všechny vlastníky bytových a nebytových jednotek a je tedy v zájmu každého tento černý odběr pro soukromé účely nahlásit výboru SVJ a přijmout opatření k odstranění takového stavu.

(7) Užívání dětského hřiště ve vnitrobloku domu se řídí provozním řádem hřiště, vstup na hřiště a užívání herních prvků je na vlastní nebezpečí.

(8) Plošiny, které se nacházejí v některých budovách, jsou určeny pouze pro přepravu osob s omezenou schopností pohybu a orientace a dětských kočárků. Je přísně zakázáno využívat plošiny k jiným účelům (např. stěhování, hry dětí) a to z důvodu prevence před vznikem zbytečných nákladů na jejich opravu. V případě úmyslného poškození plošiny a zjištění viníka půjdou veškeré náklady a opravu na jeho účet. Z tohoto důvodu jsou klíče od plošin vydávány pouze potřebným osobám. Použití plošin se řídí provozním řádem na nich uvedeným.

(9) Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota.

(10) Pro zabezpečení domu a majetku nájemců je povinností všech vlastníků vždy řádně zavírat vstupní dveře domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu. Umožnit vstup do domu můžou vlastníci pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí. Dále je možné umožnit vstup do domu osobám k tomu oprávněným (policie, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav, HZS, poštovním doručovatelům, atd.).

(11) V případě že vlastník zjistí pohyb nepovolaných osob v domě (nocující bezdomovci, pachatelé trestné činnosti apod.), neprodleně o této skutečnosti uvědomí Policii ČR.

(12) Vlastníci zodpovídají za řádné označení svého domovního zvonku a jeho funkčnost, za řádné označení své poštovní schránky a zajistí pravidelné vybírání zásilek i při své dlouhodobé nepřítomnosti.

(13) Ve společném zájmu všech vlastníků je povinnost zabezpečit využívání osvětlení domu s maximální hospodárností ve všech přístupných prostorách (osvětlení chodeb, sklepů, společných prostor, schodiště atd.) tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob. Využívání osvětlení domu a jeho společných prostor pro individuální připojení odběrných míst nájemců je přísně zakázáno.

(14) Klíče od uzamykatelných společných prostor a místnosti s hlavními uzávěry vody, topení, plynu a elektřiny, střechy atd. jsou uloženy u výboru.

(15) Stanovení dalších pravidel užívání společných částí náleží do působnosti shromáždění.

Čl. XII
Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

(1) Příspěvky na správu domu a zálohy na úhradu zaplatí členové společenství měsíčně v částkách a termínech stanovených k tomu shromážděním, a to do 20. dne v měsíci na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak. Rozdělení celkové výše příspěvku na správu domu a zálohy na služby a jejich vyúčtování mezi jednotlivé vlastníky jednotek se řídí zákonem.

(2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek je splatný do konce pátého kalendářního měsíce, přeplatek do šestého kalendářního měsíce po uplynutí zúčtovacího období.

(3) Nevyčerpaný zůstatek na fondu rekonstrukce a modernizace „Fond oprav“ se s jednotlivými členy společenství vlastníků nevypořádává a převádí se do následujícího roku.

(4) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

(5) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.

(6) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce.

(7) Výbor sestavuje rozpočet pro následující kalendářní rok, a to vždy nejpozději do 30. 11. příslušného kalendářního roku. Rozpočet musí být sestaven jako vyrovnaný. Při sestavování rozpočtu výbor vychází zejména z uzavřených smluv, ze shromáždění schválených druhů služeb a výše záloh na jejich úhradu a ze shromáždění schválené celkové výše příspěvků na správu domu.

Čl. XIII.
Závěrečná ustanovení

(1) Věci neupravené těmito stanovami se řídí občanský zákoníkem a obecně závaznými právními předpisy.

(2) Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.

(3) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně, nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ní.

(4) Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského u soudu v Praze a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.

(5) Tyto stanovy nahrazují stanovy Společenství pro dům č.p. 479, Praha 5 – Zličín, schválené shromážděním dne 7.6.2016.

(6) Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne 27.6.2023.