

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek Podskalská 1252, Praha 2

(dále jen „*stanovy*“)

ČÁST PRVNÍ

Článek I.

Název a sídlo společenství vlastníků jednotek

Název: **Společenství vlastníků jednotek Podskalská 1252, Praha 2**

(dále jen „*společenství*“)

Sídlo: Podskalská 1252, 128 00 Praha 2

Článek II.

Všeobecná ustanovení

1. Společenství bylo založeno prohlášením o rozdělení vlastnického práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám schvalujícím též tyto stanovy, a to za účelem zajišťování správy domu a pozemku (dále jen „*správa*“).
2. Společenství je právnická osoba ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „*občanský zákoník*“).
3. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely samotné činnosti společenství a správy.

ČÁST DRUHÁ

Článek III.

Členství ve společenství

1. Členy společenství jsou pouze fyzické nebo právnické osoby vlastníci bytovou či nebytovou jednotku v domě (dále jen „*člen*“ a „*jednotka*“), a to ode dne nabytí vlastnického práva k jednotce.
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. Společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na zasedání shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství, s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech nemovitosti (dále jen „*společné části*“), přičemž jejich hlas je nedělitelný.
4. Společní členové (spoluvlastníci či manželé, mají-li jednotku ve společném jmění) zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva při účasti, jednání a hlasování na zasedáních shromáždění. To neplatí, budou-li všichni společní členové přítomni zasedání shromáždění.

Článek IV.

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svou jednotku jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému členovi výkon stejných práv ani ohrožit, změnit nebo poškodit společné části a vnitřní stavební úpravy jednotky smí dělat výlučně po předchozím projednání se statutárním orgánem společenství.
2. Člen udržuje svou jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má člen vyhrazeny ve výlučném užívání.
3. Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká členovi povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí, se kterými byl seznámen nebo pokud je má a může znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky.
4. Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své doručovací adresy, telefonu, e-mailové adresy a počtu osob, které budou mít v jednotce domácnost, osobě odpovědné za správu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je členem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
5. Člen oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu změny v počtu osob, které mají v jednotce domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li člen jednotku k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.
6. Požádá-li o to člen, sdělí mu osoba odpovědná za správu jméno a adresu kteréhokoli člena nebo nájemce v domě.
7. Člen má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu hospodaří a jak dům a/nebo pozemek spravuje. U této osoby může člen nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.
8. Člen přispívá na správu včetně příspěvku na činnost společenství a správu (dále jen „**fond oprav a správy**“) ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému členovi k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti člena spravovat tuto část na vlastní náklad.
9. Příspěvky určené na odměňování správce, popř. správce domu, jenž vykonává správu na základě smlouvy příkazního typu (dále jen „**správce**“ a „**správce domu**“), nebo vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
10. Člen platí zálohy na plnění spojená a/nebo související s užíváním jednotky (dále jen „**služby**“) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.
11. Není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh ve vyúčtování, jsou splatné nejdéle do 31. 7. následujícího roku za předchozí zúčtovací období.
12. Upravuje-li člen stavebně svou jednotku, umožní do jednotky přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu. Pokud zjištěný stav ohrožuje, poškozuje nebo mění společné části, je povinností člena okamžitě práce zastavit a předložit osobě odpovědné za správu příslušné stavební povolení nebo ohlášení stavby nebo obdobný dokument ke kontrole. Je-li zjištěná skutečnost v rozporu s předloženou dokumentací, zajistí osoba odpovědná za správu neprodleně podáním na příslušném stavebním úřadě oznámení o zjištěném stavu společných částí.
13. Člen je povinen umožnit údržbu, opravy, úpravy, přestavby či jiné změny domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto příslušným orgánem společenství. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií ve společných částech i uvnitř jednotky.
14. Při poškození jednotky prováděním výše uvedených prací nahradí členovi újmu společenství. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý člen, nahradí škodu sám.
15. Na návrh osoby odpovědné za správu nebo dotčeného člena může soud nařídít prodej jednotky toho člena, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních členů. Výtěžek z prodeje jednotky po

odečtení všech nároků společenství a souvisejících výloh případně jejímu dosavadnímu vlastníkově.

16. Dále má člen zejména právo:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem a těmito stanovami,
- b) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování; při tom se může nechat zastupovat na základě plné moci i nečlenem společenství, přičemž zmocnění se musí vztahovat na účast a na hlasování na konkrétním zasedání shromáždění; v tomto případě není úřední ověření podpisu zmocnitele na plné moci nezbytně nutné, nevyžaduje-li si to povaha jednání uvedená v pozvánce na schůzi shromáždění,
- c) volit a být volen do voleného orgánu společenství,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění a do smluv sjednaných společenstvím.

17. Dále má člen zejména povinnost:

- a) dodržovat tyto statuty a plnit rozhodnutí orgánů společenství schválená v souladu s občanským zákoníkem a těmito stanovami,
- b) hradit stanovené příspěvky do fondu oprav a správy,
- c) hradit stanovené zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) platit správci domu stanovený poplatek za provádění správy na základě smlouvy příkazního typu, byla-li taková smlouva uzavřena,
- e) neprodleně upozorňovat orgány společenství, případně osobu odpovědnou za správu, na závady vzniklé na společných částech, jakož i na jednání třetích osob a působení jiných sil poškozující společné části, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení vzniku újmy.

Článek V.

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství končí zánikem vlastnického práva k jednotce:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby (členem se stává nabyvatel dle článku III odstavec 1 těchto stanov),
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) dalším způsobem, pokud to stanoví občanský zákoník.
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se některý z dosavadních společných členů stane výlučným vlastníkem jednotky; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit osobě odpovědné za správu společenství vlastníků.

ČÁST TŘETÍ

Článek VI.

Orgány společenství vlastníků

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek,
 - b) předseda společenství vlastníků, který je voleným orgánem společenství (dále jen „**předseda**“).
2. Členem voleného orgánu společenství může být fyzická osoba nebo právnická osoba, za kterou jedná její zástupce na základě plné moci s úředně ověřeným podpisem zmocnitele. Fyzická osoba

nebo zástupce právnické osoby musí být plně svéprávní, bezúhonní ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání a při volbě osobně přítomni na zasedání shromáždění.

3. 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. Statutární orgán společenství jakožto zástupce společenství vlastním jednáním nahrazuje vůli společenství a vztahují se na něj pravidla o zastoupení obsažená v občanském zákoníku.
4. Funkční období člena voleného orgánu společenství je 5 let. Počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období, odvoláním z funkce shromážděním, odstoupením nebo zánikem členství ve společenství.
5. Předsedu volí i odvolává shromáždění, přičemž může být zvolen opětovně.
6. V případě odstoupení z funkce voleného orgánu musí odstupující člen oznámit písemně shromáždění své odstoupení z funkce člena voleného orgánu. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal a zvolil nový statutární orgán společenství; nejpozději však funkce člena voleného orgánu zaniká po 2 měsících od dojití prohlášení o odstoupení shromáždění.
7. Orgány společenství hlasují veřejně zvednutím ruky. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů na zasedání usnést, že bude o určité věci hlasovat pomocí hlasovacích lístků nebo hlasovacího zařízení. Shromáždění se může v případě hlasování pomocí hlasovacích lístků nebo hlasovacího zařízení nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů na zasedání usnést, že takové hlasování bude tajné. V případě hlasování jinak než zvednutím ruky shromáždění současně stanoví podmínky a postup zvoleného způsobu hlasování.
8. Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánu společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní funkci voleného orgánu člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku.

Článek VII.

Shromáždění

1. Shromáždění tvoří všichni členové. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky nebo ji mají ve společném jmění manželů, mají společně jeden hlas.
2. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti členů, kteří mají většinu všech hlasů.
3. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů, ledaže tyto statuty nebo občanský zákoník vyžadují vyšší počet hlasů.
4. V případě, že podíloví spoluvlastníci téže jednotky hlasují odchylně, platí ustanovení občanského zákoníku, tedy rozhodují většinou počítanou podle velikosti jejich spoluvlastnického podílu na jednotce. K platnosti hlasu podílových spoluvlastníků téže jednotky je třeba, aby přítomní spoluvlastníci jednotky představovali nadpoloviční vlastnický podíl na jednotce. Oprávnění k zastupování ostatních spoluvlastníků téže jednotky na základě písemné plné moci tím není dotčeno. Úřední ověření podpisu zmocnitele na plné moci není nezbytně nutné, nevyžaduje-li si to povaha jednání uvedená v pozvánce na schůzi shromáždění.
5. Spoluvlastníci jednotky – manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, se zastupují při jednání na shromáždění, pokud nejsou oba přítomni, na základě plné moci. Úřední ověření podpisu zmocnitele na plné moci není nezbytně nutné, nevyžaduje-li si to povaha jednání uvedená v pozvánce na schůzi shromáždění.
6. Zasedání shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství. Za písemnou pozvánku se má i pozvánka odeslaná prostřednictvím e-mailu. Pozvánky budou odesílány na adresy, popř. elektronické adresy členů dle seznamu členů společenství.
7. Písemná pozvánka musí být zaslána nejméně 15 dní před dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina a místo konání a program zasedání 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.

8. Zasedání shromáždění se koná nejméně jednou v kalendářním roce. Svolavatelem je předseda, který připravuje podklady pro jednání shromáždění, zasedání shromáždění řídí a pořizuje z něj zápis, který musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání a plná znění přijatých rozhodnutí. Jedná-li shromáždění o schválení stanov nebo jejich změně, zajistí předseda na náklady fondu oprav a správy zápis z tohoto jednání formou notářského zápisu.
9. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
10. Každý člen má právo nahlížet do zápisu a činit si na své náklady jeho opisy či kopie.
11. Nesplní-li předseda povinnost svolat shromáždění, jsou oprávněni shromáždění svolat na náklady společenství nejméně 2 členové, jejichž počet hlasů činí v součtu více než jednu čtvrtinu všech hlasů. V tomto případě řídí zasedání shromáždění člen zmocněný tímto svolavatelem většinou jejich hlasů.
12. Do působnosti shromáždění patří
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě, jakož i celkové výše příspěvků do fondu oprav a správy pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu,
 - f) rozhodování
 1. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 3. o změně podlahové plochy bytu,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání člena,
 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou v článku IX odstavec 6 těchto stanov,
 - 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 v článku IX odstavec 5 těchto stanov, nebo k jinému nakládání s nimi,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený člen v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - h) určení správce domu, který má zajišťovat některé činnosti správy, jakož i rozhodnutí o jeho změně a schválení smlouvy příkazního typu se správcem domu, případně jejích změn v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
13. Souhlas všech členů je potřeba:
 - a) k udělení souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - b) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený člen v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil
 - c) ke změně velikosti podílů všech členů na společných částech,
 - d) ke změně poměru výše příspěvků na správu mění-li se jinak než v důsledku změny podílů na společných částech.
14. Souhlas tří čtvrtin hlasů všech členů je potřeba k uzavření smlouvy o úvěru společenství včetně schválení výše a podmínek úvěru.
15. Souhlas většiny hlasů všech členů je potřeba:
 - a) k přijetí rozhodnutí o změně stanov společenství,
 - b) k přijetí rozhodnutí o volbě a odvolání člena voleného orgánu,

- c) k přijetí rozhodnutí o změně prohlášení vlastníka dle ustanovení § 1169 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění,
 - d) k rozhodnutí o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení, o změně účelu užívání domu nebo jednotky, o změně podlahové plochy jednotky, o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, o změně podílu na společných částech, o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání člena, o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou v článku IX odstavec 6 těchto stanov.
16. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se člen o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
 17. Je-li pro to důležitý důvod, může každý člen navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
 18. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne o návrhu nové hlasování.

Článek VIII.

Rozhodnutí mimo zasedání

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání, a to v případě, kdy se na zasedání svolaného shromáždění nesejde dostatečný počet členů, takže není schopno usnášet se.
2. V takové situaci se o záležitostech, o nichž mělo být na zasedání rozhodnuto, rozhodne náhradním způsobem bez zasedání, písemným oběžníkem (per rollam).
3. Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny. Člen má právo se do 15 dnů od dojití návrhu vyjádřit způsobem, uvedeným v návrhu.
4. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
5. Statutární orgán oznámí bez zbytečného odkladu členům a správci domu v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo rozhodnutí přijato, oznámí jim i celý jeho obsah.
6. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů. Mění-li se však všem členům velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech členů.
7. Mimo případ popsany v odstavci 1 tohoto článku lze na návrh osoby oprávněné svolat shromáždění rozhodnout mimo zasedání shromáždění písemným oběžníkem (per rollam) se souhlasem všech členů též o:
 - a) změně prohlášení vlastníka dle ustanovení § 1169 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění,
 - b) změně účelu užívání jednotky,
 - c) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou v ustanovení článku IX odstavec 6 těchto stanov, nebo jiném zásahu do společných částí.
8. Při rozhodování dle odstavce 7 tohoto článku se uplatní obdobně postup odstavců 3, 4 a 5 tohoto článku.

Článek IX.

Předseda společenství

1. Předseda je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou s výjimkou těch věcí, které jsou podle občanského

zákoníku a těchto stanov v působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

2. Předseda je statutárním orgánem společenství, činí právní jednání za společenství a podepisuje je tak, že k vypsání či otištěnému názvu společenství připojí svůj podpis. Za svou činnost odpovídá shromáždění.
3. Odpovědnost předsedy za újmu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
4. Předseda jako výkonný orgán společenství zejména:
 - a) v souladu s občanským zákoníkem a stanovami činí právní jednání za společenství navenek ve věcech předmětu činnosti,
 - b) zajišťuje kontrolu kvality a včasnosti dodávek služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé újmy,
 - c) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k veřejnému rejstříku,
 - d) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy a dalších činností společenství podle občanského zákoníku a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění rozhodnutí shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - e) uzavírá smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb,
 - f) odpovídá za hospodaření společenství, vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky, které předkládá shromáždění,
 - g) připravuje podklady pro jednání shromáždění a svolává zasedání shromáždění,
 - h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství včetně seznamu členů společenství, který předkládá členům k seznámení na zasedání shromáždění,
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků včetně vymáhání nezaplacených příspěvků a cen služeb,
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
5. Rozhoduje o nabytí, zcizení (úplatný nebo bezúplatný převod) nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10.000 Kč, dále o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10.000 Kč.
6. Rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 5.000 Kč násobenou celkovým počtem jednotek v domě; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy poškození způsobené havárií na společných částech.
7. V rámci správy provádí i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem členům.
8. Právně jedná v mezích předmětu činnosti společenství a správy s členy i s třetími osobami. Vzniknou-li členům práva vadou jednotky, společenství je zastupuje při uplatňování těchto práv.
9. Prvním členem statutárního orgánu a prvním předsedou je:

Ing. Otto Hoffmann
bytem Podskalská 1252, 128 00 Praha 2
datum narození 30. 3. 1948

ČÁST ČTVRTÁ

Článek X.

Pravidla pro správu

1. Osobou odpovědnou za správu je společenství. Tím není dotčeno ustanovení čl. VII odstavec 12 písmeno h) o „správci domu“.

2. Dokud společenství nevzniklo, je za správu odpovědný správce. V takovém případě se na správu použijí pravidla určená v prohlášení a pro rozhodování ustanovení o shromáždění. Při rozhodování se nepřihlíží k hlasům správce převyšujícím součet hlasů všech ostatních členů. K rozhodnutí svolá členy správce. Má-li některý člen na společných částech podíl větší než poloviční, stává se správcem. Není-li takový člen, zvolí členové správce většinou hlasů. Správce může samostatně činit, co je nutné k zachování spravovaného majetku. Ztratí-li správce většinu hlasů, podá nejpozději do 60 dnů jako statutární orgán společenství návrh na zápis společenství do veřejného rejstříku a nejpozději do 90 dnů svolá shromáždění. Neučiní-li tak, může tak učinit kterýkoli člen společenství.
3. Správa zahrnuje vše, co nenáleží členovi a co je v zájmu všech členů nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí.
4. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému členovi.
5. Správa zahrnuje zejména zajištění:
 - a) provozu domu a pozemku,
 - b) údržby a oprav společných částí včetně údržby přístupových cest na pozemku,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí inženýrských a technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu 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 dalších společných technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) revizí a oprav domovní kotelny či výměníkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
 - f) prohlídek a čištění komínů,
 - g) správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou, včetně vedení a uchovávání příslušné stavební, technické a provozní dokumentace domu,
 - h) změny-li se prohlášení, bezodkladného vyhotovení jeho úplného znění a založení do sbírky listin u orgánu, u něhož je nemovitá věc zapsána ve veřejném rejstříku; to platí i v případě, že jsou náležitosti prohlášení obsaženy ve smlouvě o výstavbě,
 - i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou, například stavebních úprav a jiných změn společných částí včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání.
6. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy a provádět kontrolu jejich plnění včetně uplatňování nároků z jejich porušování ze strany dodavatelů, a to především k:
 - a) zajištění dodávek služeb, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) pronájmu společných částí.
7. Při plnění úkolů podle občanského zákoníku a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou:
 - a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství, zejména příspěvků do fondu oprav a správy, popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené jinde,
 - b) vedení evidence nákladů vztahujících se ke správě a k činnosti společenství,
 - c) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, pokud není se souhlasem společenství řešeno prostřednictvím správce, popř. správce domu,
 - d) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - e) vedení seznamu členů společenství.
8. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli služeb služby, například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, plynu, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostorů, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu aj. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
 - a) vybírání úhrad (případně záloh na úhradu) za služby zajišťované společenstvím,
 - b) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy a vyúčtování přijatých záloh podle skutečných nákladů na jednotlivé členy,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami.

9. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům, včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
10. V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku společenství dále zajišťuje zejména:
 - a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými členy,
 - c) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv členů,
 - d) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů, zejména nařízení vlády č. 366/2013 Sb.
11. Zajišťování správy, případně dalších činností, správcem domu, lze výhradně na základě rozhodnutí shromáždění o určení osoby správce domu (právníké nebo fyzické osoby) nebo její změně, obsahu a rozsahu smlouvy příkazní typu nebo její změně a ceně, za kterou bude správa správcem domu vykonávána.
12. Smlouva příkazní typu uzavíraná se správcem domu musí obsahovat alespoň:
 - a) vymezení obsahu a rozsahu činností, které bude správce domu vykonávat, a cenu za výkon jeho činnosti,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky do fondu oprav a správy a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence a vyúčtování podle souvisejících předpisů, zejména zákona č. 563/1991 Sb., zákona č. 67/2013 Sb. a nařízení vlády č. 366/2013 Sb., vždy ve znění případných pozdějších předpisů,
 - c) povinnost správce domu předložit nejméně jednou ročně shromáždění zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků společenství a fondu oprav a správy, o stavu společných částí, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - d) povinnost správce domu před ukončením své činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu společenství všechny písemné materiály o správě a své činnosti,
 - e) další náležitosti stanovené shromážděním.
13. Uzavřením smlouvy příkazního typu se správcem domu podle výše uvedených odstavců není dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.

Článek XI.

Pravidla pro užívání společných částí

1. Společné jsou ty části, které mají sloužit členům společně, avšak vždy to je pozemek, na kterém stojí dům, a další části a zařízení uvedené v prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (dále stále jen „*společné části*“).
2. Společné části se užívají k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení. Vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory se udržují volné, není přípustné do nich umísťovat nábytek nebo odkládat předměty omezující jejich užívání nebo bezpečný průchod.
3. Jsou-li v domě technická zařízení (kotelny, výměňkové stanice, strojovny výtahů apod.) a společné technické sítě, s výjimkou technických zařízení a vodorovných rozvodů umístěných v jednotkách, je zakázáno do nich vstupovat nebo jakkoliv zasahovat do jejich obsluhy či zařízení a v případě poruchy nebo jiné havárie je povinností každého okamžitě informovat smluvní obsluhu, správce nebo správce domu.
4. O čistotu a pořádek ve společných částech se stará správce, popř. správce domu, který zpravidla uzavře smlouvu na provádění úklidu s třetí osobou. Způsobí-li mimořádné znečištění zjištěná osoba, je povinna neprodleně znečištění odstranit, jinak bude odstraněno na její náklad.
5. K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čistícím otvorům, k hlavním uzávěrům topení a jiným podobným zařízením, požárním a bezpečnostním únikovým cestám apod., pokud jsou ve společných částech, musí být vždy zajištěn volný přístup.

6. V případě potřeby uzavření domovních uzávěrů vody, topení apod., musí každý uživatel zajistit, aby jejich uzavření a jejich opětné otevření bylo uživatelům včas oznámeno prostřednictvím správce, popř. správce domu.
7. Jakékoliv opravy a zásahy do společných rozvodů, jakož i nepovolené připojování, je zakázáno.
8. Je zakázáno využívat společné části k provádění hlučných, zapáchajících a znečišťujících aktivit.
9. Vstupní dveře do domu je nutno zavírat (případně zamykat), aby bylo zamezeno vstupu cizích osob do společných částí.
10. Kouření a užívání otevřeného ohně ve společných částech je zakázáno.
11. V době mrazů musí být okna a okénka ve společných částech a sklepích uzavřena.
12. Je zakázáno vystupovat na střeše domu bez souhlasu správce, popř. správce domu, aby nedocházelo k poškození povrchu střechy nebo zde umístěných zařízení.
13. Květiny v oknech, na balkónech a terasách apod. musí být zajištěny proti pádu. Při zalévání a úklidu balkónů a teras je třeba dbát na to, aby voda ani prach a nečistoty nestékaly na fasádu domu nebo balkóny, terasy a společné části pod nimi.
14. Výtah lze používat pouze v souladu s pravidly pro používání (obsahu) výtahu umístěnými v kabině nebo u ní, a to zejména ohledně počtu osob, používání výtahu samostatně osobami staršími 10 let, nosnosti, způsobu ovládání a přivolávání pomoci.
15. Chovat jakékoliv zvířectvo ve sklepech, garážích a společných částech je zakázáno.
16. Noční klid v domě a všech jeho společných částech je v době od 22.00 hodin do 6.00 hodin, v sobotu a v neděli až do 8.00 hodin.
17. Stavební úpravy rušící hlukem v domě a všech jeho společných částech je povoleno provádět pouze v pracovní dny v době od 8.00 hod. do 18.00 hod. a v sobotu od 10.00 hod. do 17.00 hod. V neděli je tato činnost v domě zakázána.
18. V domě a jeho společných částech je třeba udržovat pořádek, a to zejména tam, kde může dojít ke vzniku požáru a ke ztížení zásahu požární jednotky. Není povoleno skladovat jakýkoliv materiál a předměty tak, aby znemožnily přístup k rozvodným zařízením elektrické energie, vody aj., nebo ztížily záchranné práce. Je třeba udržovat volné chodby, schodiště a další únikové cesty a východy.
19. Při tísni volat: hasiči 150, záchranná služba 155, policie 158, městská policie 156, SOS 112 a havarijní službu podle povahy havárie a následně informovat správce, popř. správce domu.

ČÁST PÁTÁ

Článek XII.

Hospodaření společenství

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy na úhradu příspěvků do fondu oprav a správy, s finančními prostředky poskytovanými členy na úhradu za služby a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty apod., je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Statutární orgán může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě rozhodnutí shromáždění, samostatně jen v rámci limitů určených těmito stanovami.
3. Členové jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech.
4. Členové ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.
5. V případě prodeje jednotky se má za to, že platby dosavadního člena do fondu oprav a správy, případně jiné, podle rozhodnutí společenství vztahující se na správu (provedené prodávajícím jednotky ve prospěch společenství do dne převodu vlastnického práva) byly spotřebovány a zúčtovány ve výši těchto plateb.
6. Příjmy členů vyplývající z pronájmu společných částí (s výjimkou společných částí sloužících k užívání výlučně některému, popř. některým členům) budou trvale součástí fondu oprav a správy společenství, aniž by tím byla dotčena daňová povinnost jednotlivých daňových poplatníků.

7. O hospodaření společenství se vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., v platném znění. Společenství je povinno plnit zákonem uložené daňové povinnosti.
8. Při provádění veškerých peněžních úhrad a finančních transakcí je každý člen povinen uvést svůj variabilní symbol, který se skládá z: č. p. domu a čísla bytu.

Článek XIII.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

a pro příspěvky do fondu oprav a správy a úhradu cen služeb

1. Předpis úhrad, tj. příspěvky do fondu oprav a správy a zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby, platí členové v předepsané výši měsíčně (vždy k 15. dni na příslušný měsíc) na účet společenství; není-li účet založen, tak na účet správce, popř. na účet správce domu.
2. O výši předpisu úhrad rozhoduje vždy shromáždění společenství. S jednotlivými členy lze sjednat platbu předpisu úhrad i v jiné periodě, než měsíčně, avšak vždy na následující období předem.
3. Zprávu o použití a stavu příspěvků do fondu oprav a správy předkládá statutární orgán společenství shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a účetní závěrkou za předchozí zúčtovací období, tj. rok. Nevyčerpaný zůstatek fondu oprav a správy se převádí do následujícího roku.
4. Příjmem společenství jsou zejména:
 - a) příspěvky členů do fondu oprav a správy, který se tvoří měsíčně od doby, kdy původní vlastník nemovitosti přestane být vlastníkem všech jednotek v domě,
 - b) úroky z prodlení přijaté od členů z důvodu prodlení s platbami příspěvků do fondu oprav a správy,
 - c) úroky z prodlení, případně poplatky z prodlení přijaté od členů z důvodu prodlení s platbami za služby včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti člena podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.
5. Náklady za vlastní správní činnosti jsou zejména:
 - a) náklady na správu dle článku X odstavec 5 těchto stanov,
 - b) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství,
 - c) náklady na rozúčtování a vyúčtování služeb včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
 - d) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
 - e) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné,
 - f) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy.
6. Rozúčtování nákladů na služby se provede takto:
 - a) dodávka tepla (i centralizovaná) v poměru naměřených hodnot na podružných měřících tepla, není-li provedena jejich instalace ve všech jednotkách v domě, rozúčtují se náklady podle vyhlášky č. 372/2001 Sb. v platném znění,
 - b) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech jednotkách v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody podle přílohy č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb.,
 - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvod

odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, přičemž vždy minimálně na 1 osobu.