

STANOVY
Společenství vlastníků Za Vokovickou vozovnou č.p. 257/4 a
č.p. 257/6, Praha 6, Veleslavín

Část I.
Základní ustanovení

Čl. 1

- 1) Název : Společenství vlastníků Za Vokovickou vozovnou 257/4 a 257/6, Praha 6, Veleslavín
- 2) Sídlo: Za Vokovickou vozovnou 257/4, Praha 6, Veleslavín, PSČ 162 00
- 3) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci - domu a pozemku, uvedeného v Čl. 2 odst. 1.

Čl. 2

Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci v rozsahu a způsobu dle občanského zákoníku a souvisejících právních předpisech a těchto stanovách. Nemovitou věcí jsou pozemky č. parcelní 331, 332/3, 332/4, 332/5, 332/6 (zastavěná plocha) jejichž součástí je stavba č.p. 257 typ stavby budova s čísly popisnými, způsob využití bytový dům, vše v katastrálním území Veleslavín, obec Praha.
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Činnostmi správy nemovité věci, tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména :
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně účelu užívání
 - aa) společných částí domu;
 - ab) technických zařízení domu jako společných částí;
 - ac) společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
 - c) údržba pozemku a přístupových cest na pozemku,
 - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
- 4) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména :
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
 - b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek nejde-li o služby, jejichž dodávky si

- členové společenství zajišťují od dodavatele přímo, smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, o nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou;
- c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se se členy společenství;
 - d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
 - e) vedení seznamu členů společenství,
 - f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;
 - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
 - h) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
 - i) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.

Část II.

Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3

Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena vyhotovit mu potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
- 4) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků.

Čl. 4

Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a sice zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,

- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním s podílem na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství,
 - e) seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci a na služby, podílet se na úhradě ztráty společenství,
 - g) požádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,
 - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku, obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 3 měsíců od doručení vyúčtování.
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství zejména :
- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci,
 - c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 3 měsíců od doručení vyúčtování,
 - d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství peněžité sankce ve výši stanovené právním předpisem,
 - e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání obsaženými v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství, schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
 - f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech a v těchto stanovách,
 - g) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí,
 - h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,
 - i) oznámit písemně výboru společenství vlastníků do jednoho měsíce:
 - ia) nabytí jednotky do vlastnictví,
 - ib) svoji adresu, telefonní číslo, příp. e.mailovou adresu,
 - ic) počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 - id) počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
 - ie) jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body ic) a id);
 - if) jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ib) až ie).
 - j) odstranit bez zbytečného odkladu na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,

- k) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole zařízení, a to na výzvu výboru společenství vlastníků,
 - l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván. V opačném případě hradí veškeré náklady, které znepřístupněním vznikly.
 - m) umožnit přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda prováděné stavební úpravy neohrožují ostatní,
 - n) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby,
 - o) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí.
 - p) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene k), l) a m) je povinen doručit statutární orgán členovi společenství nejméně 15 dnů před zamýšleným datem realizace přístupu.
- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu, při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

Část III.

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

ČI. 5

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Rozpočet na rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce dubna roku, na který se schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá výbor.

ČI. 6

Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je ze zákona společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít s třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek. Správa se vztahuje i na ty společné části, které slouží k výlučnému užívání jen některému ze spoluvlastníků.
- 3) Výbor je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 50.000,-

Kč. Tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo jejíž nutnost vyplývá z revizní zprávy. Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 100 000,- Kč je výbor oprávněn oslovit jednoho dodavatele přímo, bez výběrového řízení, v ostatních případech nejméně tři potencionální dodavatele.

Čl. 7

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí platí členové příspěvky formou měsíčních záloh (dlouhodobá záloha) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.
Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků většinou spoluvlastnických podílů hlasů přítomných členů.
- 3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 3 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak, nevyčerpaný zůstatek se nevypořádává a převádí se na účet dlouhodobé zálohy.
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 5) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění gaigrů, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
- 6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku, dlouhodobou zálohou vždy do 20. dne příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
- 7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak, takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
 - b) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
 - c) osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění gaigrů, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb podle počtu osob.
- 8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství do schránek pro příjem pošty a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
- 9) Výbor je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat ho k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění, je

výbor oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství. Veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně soudního poplatku a nákladů právního zastoupení je povinen uhradit dlužící člen společenství.

Čl. 8

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, sklepy a další prostory určené pro společné užívání.
- 2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu a v prostoru na střeše nebo vytváření překážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
- 5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepě či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
- 6) Člen společenství je povinen zdržet se užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby tam umístěné předměty byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
- 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím souhlasem výboru společenství. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací výborem.
- 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, které umožnil užívání jednotky.
- 9) Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním. K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení umístěna v prostorách členu společenství, musí být přijata taková opatření, aby k nim byl umožněn přístup i za jeho nepřítomnosti.
- 10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě určeném rozhodnutím výboru.
- 11) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních; při provádění stavebních prací v jednotce je povinen oznámit termín provádění výboru a ostatním členům a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu, hlučné komunikace.
- 12) Člen společenství je povinen udržovat pořádek ve sklepních prostorách.

13) Výbor zajišťuje kontrolu používání společných částí. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

Část IV. Orgány společenství

Čl. 9

Společná ustanovení

1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor společenství.

2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právních předpisů o živnostenském podnikání, je-li ke dni volby starší osmnácti let. To platí i pro zástupce právnické osoby, která je členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem svého statutárního orgánu.

3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být příbuzný v řadě přímé, sourozenec, manžel (ka).

4) Člen voleného orgánu může být volen opětovně.

5) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou, s potřebnými znalostmi a pečlivostí.

6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

7) K usnesení orgánu společenství, které se přičí zákonům a dobrým mravům, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.

8) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednáváním záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu.

9) Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně patnáct dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.

10) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.

11) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem shromáždění.

13) Hlasování je veřejné.

Čl. 10

Shromáždění

1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.

2) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává výbor i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat ho tito vlastníci

3) Jednání shromáždění se svolává pozvánkou, na které musí být uvedeno místo, čas a pořad jednání a připojeny podklady týkající se pořadu jednání. Nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se s nimi seznámit na označeném

místě. Pozvánka se vyvěsí na informační desce u vchodových dveří, rozdá do poštovních schránek, příp. zašle členům společenství, kteří v domě fyzicky nebydlí, na adresu, uvedenou v seznamu členů. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním.

4) Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.

5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají nadpoloviční většinu všech spoluvlastnických podílů.

6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny spoluvlastnických podílů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek - členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství.

7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může výbor navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.

8) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoliv fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a předložena výboru před zahájením zasedání, podpis zmocnitele nemusí být ověřen.

9) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení týkající se záležitosti společenství.

10) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.

11) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem společenství.

12) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen výboru, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad.

13) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.

14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá výbor. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy, plné moci a podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Záписы včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru.

15) Ustanovení odstavce 14) se použijí přiměřeně i pro zápisy z jednání výboru.

16) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství, nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo stanovami.

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů výboru a kontrolní komise a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
- g) rozhodování o
 1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení
 2. změně účelu užívání domu nebo jednotky
 3. změně podlahové plochy jednotky
 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek
 5. změně podílu na společných částech
 6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky
 7. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu
 8. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství.
- h) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou právním předpisem nebo k jinému nakládání s nimi, k uzavření smlouvy o úvěru včetně schválení výše a podmínek úvěru
 2. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si k rozhodnutí vyhradí.

Čl. 12

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech, spadajících do působnosti shromáždění, může být rozhodováno mimo zasedání. Výbor předá – zašle - návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí patnáct dní od doručení návrhu členu společenství.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 3) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě patnácti dnů od doručení návrhu výboru svůj souhlas, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 4) Výbor oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý jeho obsah .

5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis vyžaduje vyšší počet hlasů.

6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Čl. 13

Výbor společenství

1) Výbor je statutárním orgánem společenství, řídí běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem, těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

2) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Navenek za výbor jedná předseda.

3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor ze svých členů, z funkce předsedy jej i odvolává.

4) Výbor má tři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden nesouhlas s přijatým usnesením a důvody tohoto nesouhlasu.

5) Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

6) Funkční období výboru činí pět let.

7) Výbor společenství je ve složení : Daniel Plašil, nar. 14. 07. 1970, bytem Za Vokovickou vozovnou 257/4, Veleslavín, Praha 6, Karolina Nováková, nar. 19. 09. 1971 bytem Za Vokovickou vozovnou 257/6, Veleslavín, Praha 6 a Jiřina Kotěšovská, nar. 08. 07. 1976, bytem Za Vokovickou vozovnou 257/6, Veleslavín, Praha 6.

Část V.

Ustanovení závěrečná

Čl. 14.

- 1) Tyto stanovy byly vypracovány v souladu s Novým Občanským zákoníkem, zákonem č. 89/2012 Sb. a byly schváleny za přítomnosti notáře na shromáždění vlastníků, konaném dne 10.5.2017.