

Stanovy Společenství vlastníků

Moskevská č.p. 2996, 2997 a 2998, Kladno

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I. Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků Moskevská č.p. 2996, 2997 a 2998, Kladno, zapsané Městským soudem v Praze, v oddíle S, vložka 9175 (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. Účelem společenství je zajišťování správy domu na adrese Moskevská č.p. 2996, 2997 a 2998, Kladno (dále je „**dům**“), a příslušného pozemku.
2. Společenství je jako právnická osoba způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem pouze při naplňování svého účelu.
3. Členy společenství jsou vlastníci bytových jednotek a nebytových jednotek v domě (dále jen „**jednotka**“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek za podmínek uvedených v platných právních předpisech.

Čl. II. Název a sídlo společenství

1. Název společenství zní: Společenství vlastníků Moskevská č.p. 2996, 2997 a 2998, Kladno.
2. Sídlem společenství je Kladno, Moskevská 2996, PSČ 272 04.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. I. Správa domu a další činnosti

1. Správa zahrnuje vše, co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek, pro zachování nebo zlepšení

společných částí a péče o ně, pro zřízení, udržování anebo zlepšení zařízení v domě nebo na pozemku.

2. Správou se rozumí činnosti z hlediska provozního a technického a činnosti z hlediska správních činností ve smyslu platných právních předpisů. Zejména tedy:

- z hlediska provozního a technického:
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek 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 tepla, teplé vody, pitné vody, telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu (vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu apod.), prohlídek a čištění komínů, revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - d) 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;

- z hlediska správních činností:
 - 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) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání, způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství, vedení evidencí spojených se zajišťováním služeb,
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových priznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,

- e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,
 - f) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv (např. na 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 atd.) a
 - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
3. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je osoba odpovědná za správu domu oprávněna činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
4. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, a to především:
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu a
 - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
5. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

Čl. II.

Podstatné změny společných částí domu

1. Společenství dále zajišťuje se souhlasem nejméně 75 % hlasů všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci, revitalizaci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, které převyšují finanční částku uvedenou v těchto stanovách v části páté, čl. II, odst. 8, zajišťuje společenství se souhlasem neméně nadpoloviční většiny hlasů členů společenství přítomných na usnášeníschopném shromáždění. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikosti podílů na společných částech domu, vyžaduje se souhlas všech členů společenství. Mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech domu, vyžaduje se souhlas více jak 50 % hlasů všech členů společenství. Tento potřebný počet hlasů pro přijetí platí pouze pro hlasování na usnášeníschopném shromáždění. Potřebný počet hlasů pro přijetí usnesení o těchto skutečnostech při jiném způsobu hlasování určují platné právní předpisy.

2. Jakékoliv stavební úpravy vyžadující stavební povolení, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem nejméně 75 % hlasů všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu anebo velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen provádět jen se souhlasem nejméně 75 % hlasů všech členů společenství.
3. Umístit cokoliv na obvodový plášť domu smí člen společenství jen se souhlasem nejméně 75 % hlasů všech členů společenství vlastníků. Toto platí i v případě, že si člen společenství vlastníků sjedná toto umístění dodavatelsky.
4. Ustanovení tohoto článku se netýkají zasklení lodžie schváleným způsobem.

Čl. III.

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „**správce**“) anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „**shromáždění**“) o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Smlouva se správcem obsahuje:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy a nebo jejich změny předem ke schválení orgánů společenství příslušnému podle stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě a své činnosti a
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z platných právních předpisů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. I. Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou shromáždění a výbor.
2. Výbor je voleným orgánem společenství. Členem výboru nebo jeho voleným orgánem může být fyzická osoba nebo právnická osoba, která je členem tohoto společenství i osoba, která není členem společenství. Členem výboru nebo zástupcem právnické osoby jako člena výboru může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
3. Členem výboru nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je taktéž členem výboru.
4. Shromáždění může volit náhradníky členů výboru v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů výboru, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena výboru, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2 a 3 obdobně.
5. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
6. Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy výboru soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách společenství; jinak soud jmenuje právnické osobě opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví.

Čl. II. Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech v domě; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru.
3. 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 odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o

hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu na příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,

- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) rozhodování o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- g) rozhodování o změně účelu užívání domu a bytu,
- h) rozhodování o změně podlahové plochy bytu,
- i) rozhodování o úplném nebo částečném sloučení, nebo rozdělení jednotek,
- j) rozhodování o změně podílu na společných částech,
- k) rozhodování o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
- l) rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou právním předpisem, a dále,
- m) uděluje předchozí souhlas k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí, nebo k jinému nakládání s nimi,
- n) uděluje předchozí souhlas k nabytí, zcizení, zatížení nebo k jinému nakládání s movitými věcmi, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou právním předpisem,
- o) uděluje předchozí souhlas k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- p) uděluje předchozí souhlas k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- q) určuje osobu, 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 rozsahu činnosti a
- r) rozhoduje v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
5. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 50 dnů od doručení této žádosti.
6. Nesplní-li svolavatel uvedený v odst. 4 povinnost svolat shromáždění podle odst. 5, jsou oprávněni svolat shromáždění členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
7. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce.
8. Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 30 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. Pozvánka se doručuje na adresu, jež byla společenství vlastníkem jednotky naposledy oznámena jako bydliště (místo pobytu) v ČR u osoby fyzické či jako sídlo u osoby právnické. Má-li fyzická osoba bydliště nebo právnická osoba sídlo mimo území ČR, bude jí pozvánka doručována na adresu jednotky v domě, jejímž je vlastníkem, nesdělila-li tato osoba jinou doručovací adresu.
9. Veškeré připomínky nebo podněty k programu jednání shromáždění vznesené na shromáždění, je možné projednat pouze se souhlasem všech hlasů vlastníků jednotek.
 10. Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo jiný člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odst. 4 věta druhá, nebo podle odst. 6, řídí shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
 11. Shromáždění volí rovněž zapisovatele
 12. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon, nebo tyto stanovy neurčují jinak.
 13. Při hlasování je rozhodující pro určení počtu hlasů velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, musí hlasovat jednotně.
 14. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
 15. Většiny hlasů všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o změně prohlášení vlastníka, přičemž je vyžadována rovněž dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě.
 16. K přijetí usnesení o zřízení zástavního práva nebo jiné obdobné jistoty sloužící k zajištění peněžité pohledávky vzniklé při zlepšení stavu domu nebo při jeho obnově je zapotřebí dvoutřetinové většiny spoluvlastníků.
 17. K přijetí usnesení, na jeho základě má být dům nebo pozemek zatížen nebo jeho zatížení zrušeno, a k usnesení, na jehož základě mají být práva vlastníků omezena na dobu delší než deset let, je třeba souhlasu nejméně 75 % hlasů všech členů společenství.
 18. Ke zvolení členů výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství.
 19. Ke změně stanov je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství.
 20. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a

výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis musí především obsahovat:

- a) datum a místo konání shromáždění a uvedení, kdy bylo shromáždění svoláno a zda jde o řádné, nebo mimořádné shromáždění a kým bylo svoláno
- b) údaj o usnášeníschopnosti hlasování,
- c) přijatá usnesení,
- d) výsledky hlasování,
- e) námitky vlastníků jednotek proti rozhodnutí shromáždění, jestliže vlastníci jednotek o jejich zaprotokolování výslovně požádali a
- f) podpis zapisovatele a předsedajícího.

21. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.

Čl. III.

Rozhodnutí mimo shromáždění

1. Tyto stanovy připouštějí rozhodování mimo zasedání shromáždění.
2. Tento způsob rozhodování může navrhnout osoba, která má oprávnění svolat shromáždění.
3. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení, nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o tom, aby se vlastník jednotky vyjádřil ve lhůtě 15 dní.
4. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky, zda je pro nebo proti usnesení, s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu usnesení.
5. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek písemně formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to tak bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
6. Rozhodnutí se přijímá při tomto typu hlasování většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo platné právní předpisy vyžadují vyšší počet hlasů.
7. Člen společenství, který nemá možnost se zúčastnit shromáždění, má právo vyjádřit se písemně k bodům jednání, o kterých bude shromáždění společenství hlasovat. Z písemného vyjádření musí být jasno, o kterého člena společenství se jedná, o který bod hlasování se jedná a zda je člen společenství pro, proti, nebo se zdržel hlasování. Dále musí obsahovat vlastnoruční podpis člena.

Čl. IV. Výbor

1. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle platných právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou, či dalším členem výboru.
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
4. Závazek k výkonu volené funkce člena výboru je závazkem osobní povahy.
5. Funkční období člena výboru je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce.
6. Člen výboru může být volen opětovně.
7. Člen výboru může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
8. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí být doručeno v písemné formě společenství vlastníků. Funkce člena výboru zaniká uplynutím dvou měsíců ode dne doručení odstoupení.
9. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Výbor se svolává pozvánkou, obsahující datum, čas a místo konání zasedání výboru. Pozvánka se doručuje členům výboru, nebyl-li termín zasedání již předem dohodnut, osobně nebo elektronicky jako emailová zpráva na kontaktní údaje člena výboru.
10. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
11. Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
12. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech členů výboru.
13. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

14. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle platných právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, pokud tato povinnost nebyla smluvně převedena na další osobu,
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných úpravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků a
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
15. Výbor jako statutární orgán společenství zejména
- a) v souladu s platnými právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - b) zajišťuje kontrolu kvality 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 škody,
 - c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství a
 - d) plní povinnosti dle platných právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.
16. Prvními členy výboru byli: předseda výboru Radek Tesař, dat. nar. 6. října 1966, místopředseda výboru Ing. Petr Maleček, dat. nar. 19. července 1964, a členové výboru Lenka Křížová, dat. nar. 12. května 1971, Lenka Fejtová, dat. nar. 7. března 1958, Lubomír Sládek, dat. nar. 12. února 1954, Hana Šindlerová, dat. nar. 27. ledna 1968, a Anna Černá, nar. 16. února 1941.

Čl. V. Jednání dalších osob za společenství

1. Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
2. Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
3. Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
4. Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru.
5. Dostane-li se společenství vlastníků nebo jeho volený orgán do situace, kdy je vhodná právní pomoc, má společenství právo využít služeb právníka. Tuto právní pomoc sjedná v přiměřené míře výbor SVJ dle svého uvážení. (Přiměřenou měrou se rozumí cena právní služby vzhledem k závažnosti situace.)

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. I. Vznik členství

1. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Členství ve společenství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
2. Společnými členy společenství vlastníků jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové povinni jednat společně a nerozdílně.
3. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství s vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
4. Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku

společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění nebo při hlasování povoleném těmito stanovami a to že člen byl prokazatelně seznámen se závazky společenství vlastníků, kterými je zatížena jeho jednotka.

5. Za závazky společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.

Čl. II.

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních platných právních předpisů a těchto stanov a má právo zejména:

- a) vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné věci (při stavebních úpravách je povinen řídit se platnými právními předpisy),
- b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených platnými právními předpisy a těmito stanovami,
- c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- d) volit a být volen do orgánů společenství,
- e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti,
- f) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a případných přeplatků vrácení,
- g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze schůze shromáždění, do zápisů ze schůzí výboru společenství, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
- h) člen společenství má právo se nechat zastupovat na základě plné moci při účasti na shromážděních, při hlasování a přijímání usnesení,
- i) v případě, že dojde vlivem údržby a oprav společných částí domu (např. odpady, rozvody médií apod.) k narušení bytové jednotky vlastníka, má tento právo, aby byla jednotka uvedena do původního stavu (jedná se o stav, jak byla jednotka původně projektována a postavena v době, kdy dům vznikl),
- j) na vyžádání se od osoby odpovědné za správu domu dozvědět jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.

2. Člen společenství má povinnost vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních platných právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s platnými právními předpisy a těmito stanovami,
- b) vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled

- domu; to platí i o společných částech, které má vlastník vyhrazeny k výlučnému užívání,
- c) uhradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - d) uhradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb,
 - e) řídit se při užívání bytové jednotky, společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy (zákony, těmito stanovami, domovním řádem apod.) a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví platné právní předpisy, provádět úpravy jen se souhlasem patřičného počtu hlasů členů společenství vlastníků.
 - g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo jsou u něj na návštěvě, nebo ti, jimž umožnil přístup do domu,
 - h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - i) umožnit po vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. jeho jednotky, ostatních jednotek nebo domu jako celku; je povinen na své náklady zpřístupnit (až do stavu původního projektu domu) společný majetek společenství, jako jsou odpady, rozvody médií apod.; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 10 dní předem,
 - j) kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem; to obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení,
 - k) vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změnu v počtu osob, které mají v domě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce; to platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby,
 - l) vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí; povinností vlastníka jednotky je se seznámit s těmito pravidly; vlastník jednotky je povinen zajistit dodržování těchto pravidel osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
 - m) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí stavební úpravy ve své jednotce,
 - n) člen společenství, který ručí za závazky společenství, nebo má jiné povinnosti vůči společenství, je povinen prokazatelně seznámit při ukončení svého členství nového člena společenství vlastníků, na něž bytovou jednotku převádí, s touto skutečností, neboť tyto závazky přecházejí na nového člena v plné výši,
 - o) v případě, že se členem společenství vlastníků stane někdo formou dědictví, přecházejí na něj automaticky závazky zůstavitele vůči společenství v plné výši,
 - p) člen, který nepřebírá osobně, popřípadě nesouhlasí s posíláním písemností e.maiem, nebo jiným bezplatným způsobem, je povinen uhradit společenství náklady na doručení písemností v plné výši,
 - q) člen je povinen seznámit výbor společenství vlastníků s číslem účtu, na který se má uskutečnit bezhotovostní styk, pokud tento účet má,

- r) člen je povinen kdykoliv na požádání sdělit výboru informace, které výbor potřebuje ke své práci,
- s) oznámit bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce od nabytí jednotky do vlastnictví, osobě odpovědné za správu domu nabytí vlastnictví jednotky spolu se svou adresou a počtem osob, které budou mít v bytě domácnost

Čl. III.

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství a
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví občanský zákoník.
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. I.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu

1. Výbor sestavuje na každý kalendářní rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů na správu, náklady na služby, údržbu, případně investice a zdroje jejich krytí. Vlastníci jednotek jsou povinni v souladu s těmito stanovami a platnými právními předpisy platit příspěvky na správu a zálohy na služby.
2. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké rezervy finančních prostředků na opravy společných částí domu a případně investice v domě plánované v letech budoucích.

Čl. II.

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku, dále 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 podle těchto stanov smlouvu s třetí osobou - správcem, která bude zajišťovat činnosti správy, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků

na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle občanského zákoníku a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.

3. Společenství může nabývat majetek a hospodařit s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Výbor může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
4. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Za včasné plnění těchto úkolů odpovídá výbor.
5. Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
6. Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
7. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v platných právních předpisech a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor, nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není uvedeno jinak.
8. V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci nebo jiných činnostech nezbytných pro správu domu, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000,- Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech domu.

Čl. III.

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

1. Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštních právních předpisů (např. zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, a vyhláška č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů) platí členové v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství účet společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.

2. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členům jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejnoměrně.
3. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek z vyúčtování je splatný do 30 kalendářních dnů po nabytí právní moci vyúčtování.
4. Zprávu o použití 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.

ČÁST ŠESTÁ ZRUŠENÍ A ZÁNİK SPOLEČENSTVÍ

1. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
2. Společenství lze zrušit také rozhodnutím vlastníků jednotek, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl méně než na pět.
3. Při zrušení společenství spoluvlastníků se neprovádí likvidace.
4. Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech uvedených v právních předpisech.

V Kladně dne _____

Předseda Společenství vlastníků
Moskevská 2996, 2997 a 2998
Kladno