

Čl. I Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků, dále jen "**společenství**", je právnickou osobou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.

2. Společenství nabývá práv a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu číslo popisné 1948 a se správou pozemku číslo parcelní 2114/26, vše v katastrálním území Chodov [728225], obec Praha [554782], dále jen „**dům**“ a „**pozemek**“, v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku a v těchto stanovách. Společné části domu a pozemek se dále také nazývají „**společné části**“.

3. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě, dále jen „**jednotka**“, společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně, dále jen „**člen společenství**“.

Čl. II Název a sídlo společenství

- Názvem společenství jsou slova „**Společenství vlastníků domu Petýrkova 1948, Praha 4**“.
- Sídlům společenství je adresa Petýrkova 1948/14, 148 00 Praha 4.

Čl. III Správa domu a další činnosti

1. Společenství vykonává a odpovídá za správu domu a pozemku způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů společenství.

2. Pokud tyto stanovy neurčují jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku se řídí obecnými právními předpisy v aktuálním znění.

Čl. IV Členství ve společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství informace vyžadované zákonem či jiným předpisem nebo rozhodnutím orgánů společenství.

2. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemného zástupčího oprávnění. Spoluvlastníci jednotky musejí zmocnit pro jednání vůči společenství společného zástupce.

Zástupčí oprávnění musí být uděleno písemně a doručeno osobně nebo poštou statutárnímu orgánu společenství. Není vyžadováno úřední ověření podpisů uvedených osob, ale statutární orgán společenství má právo v odůvodněném případě neuznat platnost předloženého zástupčího oprávnění. Jsou-li podpisy uvedených osob úředně ověřené, je platnost takového oprávnění nezpochybnitelná.

3. Zástupce jedná osobně. Dalšího zástupce může pověřit pouze tehdy, je-li to se zastoupeným tak ujednáno a v zástupčím oprávnění jednoznačně uvedeno.

Čl. V Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství, uvedené v příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisů, pokud tyto

stanovy neurčují jinak. Tato práva člen společenství uplatňuje způsobem stanoveným zákonem, včetně základních zásad občanského zákoníku a jeho ustanovení o právnických osobách. Rozsah práv a povinností členů společenství je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí.

- Člen společenství má právo zejména:
 - užívat společné části podle pravidel upravených v zákoně a těchto stanovách,
 - účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - volit a být volen do orgánů společenství,
 - předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - obdržet vyúčtování záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, dále jen „**služby**“, a na vrácení případných přeplatků, vyjma zálohového příspěvku na údržbu, opravu a stavební úpravy společných částí; tato část příspěvku na správu domu a pozemku se nevypořádává,
 - nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů a požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit společenství náklady, které tím společenství vzniknou; o konkrétní výši nákladů rozhodne statutární orgán společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

- Člen společenství má povinnost zejména:
 - dodržovat právní předpisy a tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství, schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 - hradit stanovené zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh,
 - hradit náklady, které společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin, nezpřístupnění bytu aj.),
 - řídít se při užívání společných částí domu a společných zařízení pravidly těchto stanov a rozhodnutími a pokyny orgánů společenství, včetně povinnosti hlásit údaje o klíčích od společných částí, pokud tak shromáždění rozhodne, a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně nájemců,
 - zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným vlastníkům jednotek a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků, provádět úpravy společných částí jen se souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě, uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo jímž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený,
 - umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí,
 - oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství datum nabytí vlastnictví jednotky, včetně své adresy a počtu osob, které s ním sdílejí domácnost, případně bydlí v bytě po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce, v případě rozúčtování služeb podle osob pak osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období,

3.10 oznámit společenství v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby, včetně počtu osob ve smyslu předchozího odstavce,

3.11 předat společenství před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části.

Čl. VI Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění vlastníků, dále jen „**shromáždění**“, které tvoří členové společenství.

2. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán společenství. Shromáždění musí být statutárním orgánem svoláno též, požádá-li o to, s uvedením návrhu programu shromáždění, nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 30 dnů od doručení takové žádosti.

3. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručuje podle čl. X všem členům společenství. Písemná pozvánka musí být současně zveřejněna na obvyklém místě v domě nejméně 15 dní předě dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se programu shromáždění, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

4. Zasedání shromáždění řídí statutární orgán společenství, neurčí-li jinou osobu.

5. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů (více než 50%).

6. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy dále neurčí jinak. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.

7. Do působnosti shromáždění patří:

7.1 rozhodování:

- a) o změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo o změně prohlášení vlastníka
- b) o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
- b) o změně podlahové plochy jednotky,
- c) o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
- d) o změně podílu na společných částech.

K přijetí usnesení je zapotřebí všech hlasů členů společenství.

7.2 udělování předchozího souhlasu:

- a) k nabytí, zcizení (pozbytí vlastnictví) nebo zatížení nemovitých věcí, nebo k jinému nakládání s nimi,
- b) k nabytí, zcizení (pozbytí vlastnictví) nebo zatížení movitých věcí, výjma věcí uvedených v čl. VII odst. 1.5 těchto stanov.

K přijetí usnesení je zapotřebí nejméně tří čtvrtin hlasů všech členů společenství.

7.3 rozhodování:

- a) o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- b) o změně v určení společné části sloužící k vylučnému užívání vlastníka jednotky.

K přijetí usnesení je zapotřebí nejméně poloviny hlasů všech členů společenství.

7.4 také:

- a) rozhodování o změně stanov,
- b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- c) schválení druhu a rozsahu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- d) rozhodování o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, výjma věcí uvedených v čl. VII odst. 1.5 těchto stanov,
- e) udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy společenství o úvěru, včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- f) udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil.

K přijetí usnesení je zapotřebí nejméně tří čtvrtin hlasů přítomných členů společenství.

7.5 také:

- a) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a o správě domu a pozemku,
- b) schválení výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných záloh,
- c) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- d) schválení domovního řádu,
- e) rozhodování o uzavření smlouvy o nájmu společných částí nebo změně takové smlouvy v ujednání o ceně, rozsahu nebo způsobu užití společných částí,
- f) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem nebo těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

K přijetí usnesení platí ustanovení odst. 6 tohoto článku.

7.6 Stanovením pravidel podle odst. 7.1 až 7.5 není dotčeno ustanovení čl. VII, odst. 1.5.

8. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá řídící zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje, prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohy zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy, uplatněná zástupčí oprávnění a písemné podklady, které byly předloženy k jednání v projednávaném bodu. Zápis podepisují nejméně řídící zasedání a zapisovatel. Zápis, včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění, musí být uschovány u statutárního orgánu společenství.

9. Zákonem stanoveným způsobem o písemném rozhodování mimo zasedání shromáždění (per rollam) může být hlasováno:

9.1 o týchž záležitostech, které měly být projednány na svolaném shromáždění, které nebylo způsobilé se usnášet, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,

9.2 o týchž záležitostech, které byly řádně projednány na svolaném shromáždění, pokud návrh na usnesení nebyl přijat příslušným počtem hlasů ve smyslu odst. 7.1 až 7.5 tohoto článku, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,

9.3 v jiných věcech, než jsou uvedeny v odst. 7.1 až 7.5 tohoto článku, a to na návrh statutárního orgánu společenství.

9.4 K přijetí rozhodnutí mimo zasedání je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků. Pokud však rozhodnutí mění velikost všech podílů na společných částech nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech členů společenství.

10. Pokud shromáždění, řádně svolané podle bodů 2 až 6, nebylo usnášení schopné, může statutární orgán společenství nejpozději do 60 dnů určit konání náhradního shromáždění, které je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají alespoň 40% všech hlasů.

Čl. VII

Statutární orgány společenství

Volnými statutárními orgány společenství jsou:

- a) výbor společenství nebo pověřený předseda společenství, jako výkonný orgán,
 - b) kontrolní komise společenství nebo revizor společenství, jako kontrolní orgán,
- vždy podle aktuálně platného rozhodnutí shromáždění.

1. Výbor společenství

1.1 Volným orgánem společenství je výbor společenství, dále jen „výbor“.

1.2 Funkční období výboru a řádně zvoleného člena výboru je 3 roky; počíná dnem zvolení do funkce nebo dnem, který byl při zvolení stanoven jako počátek výkonu funkce, a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále končí odstoupením nebo odvoláním z funkce.

Odstoupí-li člen výboru ze své funkce na schůzi výboru nebo na zasedání shromáždění, zanikne mu členství ve výboru tímto odstoupením.

Odstoupí-li člen výboru ze své funkce písemně, zanikne mu členství ve výboru k datu, které ve svém odstoupení sám určil, nebo doručením tohoto odstoupení.

Pokud člena výboru z funkce odvolá shromáždění, zanikne mu členství ve výboru k datu, které ve svém usnesení určí shromáždění nebo k datu, kdy bylo usnesení přijato.

1.3 Výbor je statutárním orgánem společenství, za svou činnost odpovídá shromáždění.

1.4 Výboru náleží veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu právnické osoby. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

1.5 V působnosti výboru je také rozhodování o:

- a) nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50 000 Kč a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu částku 50 000 Kč,
 - b) údržbě, opravě nebo stavební úpravě společných částí, jejichž celková částka na opravy a údržbu nesmí překročit částku v průměru 3 000 Kč na každou jednotku v domě a souhrnně 135 000 Kč na společenství v kalendářním roce.
- Tento limit neplatí, jde-li o havarijný stav či odstranění jeho důsledků anebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku vlastníků.

O všech rozhodnutích podle písm. a) a b) tohoto odstavce je výbor povinen informovat společenství nejpozději na nejbližším shromáždění.

1.6 Člen výboru je volen a odvoláván shromážděním. Způsobilost být členem výboru stanoví zákon. V případě, že potřebný počet hlasů obdrží více kandidátů, než je počet členů výboru podle odst. 1.7 tohoto článku, stávají se členy výboru pouze kandidáti s nejvyššími počty obdržených hlasů. Zbylí kandidáti se stávají náhradníky členů výboru v pořadí podle počtu obdržených hlasů. Při rovnosti hlasů bude rozhodnuto o jejich pořadí jedním společným usnesením shromáždění, nebo bude provedena další volba mezi kandidáty se stejným počtem hlasů.

1.7 Výbor je tříčlenný. Výbor volí předsedu a místopředsedu z řad svých členů a z funkce je odvolává. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.

1.8 Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí, a předseda jej svolává způsobem, který si výbor určí po vzájemné domluvě.

1.9 Pokud shromáždění zvolilo náhradníky podle odst. 1.6 tohoto článku, doplní náhradník automaticky stav členů výboru, jestliže s tím náhradník souhlasí. Pokud není náhradník zvolen nebo s nástupem do funkce člena výboru nesouhlasí a pokud počet členů výboru neklesl pod polovinu, může výbor kooptovat dalšího člena výboru ze spoluvlastníků, s mandátem výkonu funkce do nejbližšího zasedání shromáždění.

1.10 Výbor zastupuje navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou a dalším členem výboru nebo místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. Každý člen výboru má jeden hlas.

1.11 Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho souhlas či nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto souhlasu či nesouhlasu.

1.12 Výbor zastupuje společenství ve všech věcech společenství jako právnické osoby.

1.13 Výbor připravuje zejména podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávy o všech záležitostech společenství, včetně účetní závěrky a písemných materiálů, které má shromáždění projednat, zajišťuje řádné vedení písemností společenství, sděluje jednotlivým členům společenství, podle usnesení shromáždění, výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků.

2. Kontrolní komise a revizor

2.1 Volným orgánem společenství je kontrolní komise. Kontrolní komise je orgánem, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství a jeho výkonných orgánů. Kontrolní komise je tříčlenná. Pokud není uvedeno jinak, platí pro kontrolní komisi obdobně všechna pravidla, stanovená pro výkonný orgán společenství.

2.2 Kontrolní komise nebo její pověřený člen jsou oprávněni nahlížet do všech účetních a jiných dokladů společenství, pořizovat si z nich na náklad společenství kopie a vyžadovat od výkonného orgánu společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Výkonný orgán je povinen kontrolní komisi poskytovat potřebnou součinnost, úplné a pravdivé informace o své činnosti a o rozhodování v záležitostech společenství. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

2.3 Kontrolní komise, v rámci své působnosti, zejména kontroluje činnost výkonného orgánu, podává shromáždění zprávu o nedostacích, zjištěných při své kontrolní činnosti, s případnými návrhy na opatření vedoucí k odstranění závad, účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výkonného orgánu, projednává stížnosti členů společenství a podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti.

2.4 Společenství může namísto kontrolní komise zvolit revizora jako volený jednočlenný orgán společenství. Na revizora se použijí obdobně ustanovení článků 2.1 až 2.3.

3. Předseda společenství

3.1 Volným orgánem společenství je předseda společenství, dále jen „Předseda“.

Pokud je Předsedou zvolena právnická osoba, musí tato neprodleně a jednoznačně určit konkrétní fyzickou osobu (svého zaměstnance), která bude jeho jménem funkci předsedy vykonávat, a musí oznámit, jakým způsobem je možné tuto osobu kontaktovat. Není-li taková osoba určena, ze zákona se za ní považuje jednatel právnické osoby podle příslušného veřejně dostupného rejstříku.

3.2 Funkční období Předsedy je 3 roky; počíná dnem zvolení do funkce nebo dnem, který byl při zvolení stanoven jako počátek výkonu funkce, a končí uplynutím funkčního období.

Funkce Předsedy dále končí odstoupením nebo odvoláním z funkce.

Odstoupí-li Předseda ze své funkce na zasedání shromáždění, zanikne mu výkon funkce tímto odstoupením, pokud je na tom též shromáždění zvolen nový výkonný orgán společenství, pokud není zvolen, zaniká funkce Předsedy po uplynutí 2 měsíců od odstoupení na shromáždění, během nichž dále plní své povinnosti ve prospěch společenství.

Odstoupí-li Předseda ze své funkce písemným oznámením všem členům společenství, zanikne mu funkce předsedy k datu, které ve svém odstoupení sám určil, nejdříve však po uplynutí 2 měsíců od oznámení odstoupení, během nichž dále plní své povinnosti ve prospěch společenství.

Pokud Předsedu z funkce odvolá shromáždění, zanikne mu funkce k datu, které ve svém usnesení určí shromáždění nebo k datu, kdy bylo usnesení přijato.

3.3 Předseda je statutárním orgánem společenství, za svou činnost odpovídá shromáždění.

3.4 Předsedovi náleží veškerá působnost jako výboru, zejména podle bodů 1.4, 1.5, 1.13.

3.5 Předseda nemůže mít předem určeného náhradníka, není ani oprávněn sám pověřit výkonem funkce předsedy jinou osobu, ani fyzickou, ani právnickou.

Pokud je Předseda právnickou osobou, může, pouze podle vlastního rozhodnutí, změnit fyzickou osobu (zaměstnance), který funkci Předsedy jeho jménem vykonává.

3.6 Předseda zastupuje společenství ve všech záležitostech samostatně. Předseda podepisuje tak, že k názvu společenství připojí své identifikační údaje a údaj o své funkci.

Čl. VIII

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

1. Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek a zachování nebo zlepšení společných částí. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží k výlučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek.

2. Na základě rozhodnutí shromáždění může společenství pověřit jinou osobu zajišťováním některých činností správy domu a pozemku; tím nejsou dotčeny působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činností podle zákona a těchto stanov ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.

3. Pro správu domu a pozemku a užívání společných částí se stanoví tato pravidla:

3.1 O zásadách pro uzamykání společných částí, o podmínkách vydávání klíčů vlastníkům jednotek, o evidenci klíčů a nákladech s tím spojených a o případném upřesnění rozsahu a doby užívání společných částí rozhoduje shromáždění.

3.2 Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.

3.3 Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, ořesy, pachem či světlem nebo znečištěním společných částí.

3.4 Člen společenství není oprávněn uvnitř společných částí jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.

3.5 Člen společenství není oprávněn ve společných částech umísťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání. Povinnosti stanovené zvláštními předpisy tím nejsou dotčeny.

3.6 Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenstvím za tím účelem přijatá, vyzve ho společenství ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy vlastníkem jednotky je společenství oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkově jednotky.

3.7 Shromáždění je oprávněno rozhodnout o způsobu výkonu těchto i dalších zákonných pravidel v mezích určených zákonem i těmito stanovami a na základě jeho zmocnění je statutární orgán společenství oprávněn vydávat pokyny k zajištění řádné správy domu a pozemku, užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz technických zařízení v domě.

Čl. IX

Hospodaření společenství, pravidla pro sestavení rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu a zálohy na služby a pro způsob určení jejich výše

1. Společenství hospodáří s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu 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. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovní účty společenství.

2. Společenství hospodáří a nakládá se svým majetkem v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným právními předpisy.

3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.

4. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.

5. Rozpočtem společenství se rozumí předpokládané náklady na správu domu a pozemku a na služby a výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na služby. Rozpočet společenství se sestavuje zpravidla na kalendářní rok.

6. Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství na základě rozhodnutí shromáždění, ve výši a v termínech stanovených k tomu statutárním orgánem společenství na bankovní účet společenství. Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a podle pravidel schválených shromážděním. Statutární orgán společenství písemně informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství.

7. Vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku v poměru velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech. Povinnost přispívat na odměnu členům volených orgánů společenství a na odměnu osobě, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (zejména tzv. operativní správce) je určena podle počtu jednotek nebo rozhodnutím shromáždění.

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

Čl. X

Ustanovení závěrečná

1. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, a nebyla-li písemnost členovi společenství předána osobně oproti podpisu nebo doručena do jeho datové schránky, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů společenství; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání. Ustanovení předchozí věty se nepoužije v případě písemností, které je třeba z procesních důvodů zasílat prokazatelným způsobem.
2. Je-li evidovaná adresa člena společenství totožná s adresou domu, pro který společenství vzniklo, a má-li člen společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození.
3. Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, než je adresa jednotky, musí být členem společenství opatřena jeho podpisem a doručena výboru, který musí této žádosti vyhovět nejpozději jeden měsíc po jejím doručení.
4. Případná žádost o zasílání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem společenství předložena osobně s podpisem nebo opatřena jeho úředně ověřeným podpisem. Výbor musí této žádosti vyhovět nejpozději jeden měsíc po jejím doručení a společenství je oprávněno požadovat úhradu prokazatelných nákladů s tím spojených.
5. Ustanovení odst. 1. až 4. tohoto článku nevylučuje možnost společenství zasílat vybraný typ písemností členům společenství doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.
6. Obsah těchto stanov vychází z aktuálních ustanovení Zákona 89/2012 Sb. (NOZ) a Zákona 163/2020 Sb. (Novela NOZ).
7. Tyto stanovy plně nahrazují dosavadní stanovy společenství ze dne 18.06.2015 (verze 2.0). Tyto stanovy jsou odsouhlaseny shromážděním společenství vlastníků, konaným dne 13.12.2023, a nabývají účinnosti ihned po schválení.