

Čl. I
Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků, dále jen "**společenství**", je právnickou osobou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
2. Společenství nabyvá práv a zavazuje se ve věcech spojených se správou domů č.p. 2006, č.p. 2007, č.p. 2008, a se správou pozemků č. parc. 3341/34, č. parc. 3341/35, č. parc. 3341/36, vše v katastrálním území Chodov, obec Praha, 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

1. Názvem společenství jsou slova: Společenství vlastníků jednotek Dědinova 2006-8, Praha 4.
2. Sídlem společenství je adresa: Dědinova 2007/11, 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 neurčí jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku se řídí právními předpisy.

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 písemné plné moci. 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 neurčí 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.
2. Člen společenství má právo zejména:
 - 2.1 užívat společné části podle pravidel upravených v zákoně a těchto stanovách,
 - 2.2 účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - 2.3 účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - 2.4 volit a být volen do orgánů společenství,
 - 2.5 předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - 2.6 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,
 - 2.7 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.
3. Člen společenství má povinnost zejména:
 - 3.1 dodržovat právní předpisy a tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství (Domovní řád, Požární řád aj.), schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami.

3.2 hradit stanovené zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh,

3.3 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.),

3.4 řídit 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,

3.5 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,

3.6 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,

3.7 umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,

3.8 umožnit po předchozím vyzvání orgánů společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí,

3.9 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 účtovacího období,

3.10 oznámit společenství v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě či jiným osobám jména a adresy těchto osob,

3.11 předat společenství před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit orgánům 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. XI všem členům společenství. Písemná pozvánka musí být současně zveřejněna na obvyklém místě v domě nejméně 15 dní přede 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.

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,
- c) o změně podlahové plochy jednotky,
- d) o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
- e) o změně podílu na společných částech.

K přijetí usnesení o záležitostech uvedených v bodu 7.1 je zapotřebí všech hlasů členů společenství. Má-li se rozhodnutí v záležitostech podle předchozího odstavce dotknout práv a povinností jen některých vlastníků jednotek, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů.

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, vyjma věcí uvedených v čl. VII, bodu 5. těchto stanov.

K přijetí usnesení o záležitostech uvedených v bodu 7.2 je zapotřebí nejméně tři 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 výlučnému užívání vlastníka jednotky.

K přijetí usnesení o záležitostech uvedených v bodu 7.3 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, vyjma věcí uvedených v čl. VII, bodu 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 o záležitostech uvedených v bodu 7.4 je zapotřebí nejméně tři čtvrtin hlasů přítomných členů společenství.

7.5 dále o:

- 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 o záležitostech uvedených v bodu 7.5 je zapotřebí souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství.

7.6 Stanovením pravidel podle bodu 7.1 až 7.5 není dotčeno ustanovení čl. VII, bodu 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 jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisují nejméně řídící zasedání, zapisovatel a ověřovatel zápisu. Záписы, včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění, musí být uschovány u statutárního orgánu společenství.

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

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 bodu 7.1 až 7.5 tohoto článku, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,

9.3 jestliže existují mimořádné okolnosti, které brání organizaci shromáždění obvyklým způsobem a v obvyklých prostorech pro shromáždění, například riziko pandemické situace anebo vládou nařízená preventivní opatření omezující podmínky pro konání shromáždění, výbor může rozhodnout o tomto způsobu projednání a v pozvánce k hlasování toto rozhodnutí zdůvodní.

9.4 Hlasování písemné (per rollam) lze plnohodnotně nahradit také jiným způsobem hlasování za použití technických prostředků (například hlasováním off-line přes internet, hlasováním on-line v internetové videokonferenci nebo telekonferenci apod.) a při splnění následujících podmínek:

- a) pro oznámení hlasování technickými prostředky platí přiměřeně ustanovení článku VI., bodu 3.,
b) v hlasování mimo shromáždění není přípustné vykonat hlasování jinou osobou (zmocněním),
c) hlasující osoba anebo přístup k hlasování jsou pro svolávající osobu jednoznačně určené (identifikované),
d) hlasování je souběžně umožněno i vlastníkům, kteří nemají podmínky nebo schopnosti technické prostředky použít (podmínky stanoví pozvánka),
e) lhůta pro hlasování (od zahájení do ukončení) je přiměřeně dlouhá, aby všichni oprávnění měli možnost se jej zúčastnit,
f) za vyhodnocení hlasování odpovídá svolávající osoba, která je povinna tak učinit nejpozději do 30 dnů od ukončení hlasování, z vyhodnocení musí být dohledatelné, které osoby se hlasování zúčastnily, jak hlasovaly a jaké jsou výsledky hlasování k jednotlivým usnesením, podrobné vyhodnocení musí být archivováno spolu se

záznamy o hlasování po dobu stanovenou zvláštním předpisem o archivaci dokumentů.

9.5 Po vyhodnocení hlasování mimo zasedání shromáždění, svolávající osoba bez zbytečného prodlení a způsobem stejným jako uveřejnění pozvánky, zveřejní výsledky hlasování, zpracované anonymizovanými údaji.

10. 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.

Čl. VII

Výbor

1. Statutárním orgánem společenství je výbor společenství, dále jen „výbor“.

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

Odstoupí-li člen výboru ze své funkce písemně, zanikne mu členství ve výboru uplynutím 2 měsíců od dojití prohlášení o odstoupení.

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

4. Výboru náleží veškerá působnost, kterou stanoví, 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.

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 315 000 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) bodu 5. tohoto článku je výbor povinen informovat společenství nejpozději na nejbližším shromáždění.

6. Člen výboru je volen a odvoláván shromážděním. Způsobilost být členem výboru stanoví zákon.

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.

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

9. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období.

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.

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.

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

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.

Čl. VIII

Kontrolní komise

1. Dalším voleným 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 orgánů. Kontrolní komise je tříčlenná. Pokud není uvedeno jinak, platí pro kontrolní komisi obdobně všechna pravidla, stanovená pro statutární orgán společenství.

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 statutárního orgánu společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Statutární orgán je povinen kontrolní komisi poskytovat potřebnou součinnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

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

Čl. IX

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 společenství 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 vlastníkovi 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. X

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

1. Společenství hospodaří 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 hospodaří 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. XI

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 bodů 1. až 4. tohoto článku nevylučuje možnost společenství zasílat vybraný typ písemností členům společenství doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.

6. Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společenství. Tyto stanovy jsou odsouhlaseny shromážděním společenství vlastníků, konaným dne 20.10.2021, nabývají účinnosti počátkem následujícího dne a nahrazují původní stanovy ze dne 15.06.2016.