

**Stanovy společenství vlastníků jednotek
dle § 1166 odst. 2 a § 1200 občanského zákoníku**

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba (dále jen „společenství“) založená těmito stanovami za účelem zajištění správy pozemku, parcely č. 864/1, zastavěná plocha a nádvoří, v kat. území Nusle, vč. na něm situované budovy č.p. 1136, bytový dům, obojí zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, u Katastrálního pracoviště Praha, pro katastrální území Nusle, obec Praha (výše uvedený pozemek p.č. 864/1, zastavěná plocha a nádvoří, v kat. území Nusle, vč. budovy č.p. 1136, společně dále jako „nemovitost“), a to podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“, nebo také „NOZ“). Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.

(2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v občanském zákoníku (dále jen "člen společenství"). Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.

(3) Společenství se zakládá schválením těchto stanov vlastníkem, čímž se rozumí jejich podpis na konci tohoto prohlášení. Společenství vzniká zápisem do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Pro účely zápisu společenství do rejstříku bude vyhotoveno úplné znění těchto stanov jako samostatný dokument, které bude po obsahové stránce shodné s těmito stanovami.

Čl. II

Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství vlastníků jednotek je: **Společenství vlastníků Pod Terebkou 1136, Praha.**
(2) Sídlo společenství je: **Praha 4 - Nusle, Pod Terebkou 1136/11, PSČ 140 00.**

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Pravidla pro správu nemovitosti a užívání společných částí

(1) Správou nemovitosti se rozumí zejména zajištění:

- a) provozu nemovitosti,
- b) údržby a oprav společných částí,
- c) protipožárního zabezpečení nemovitosti, včetně hromosvodů,
- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, výtahu, plynu, vody a odvodu odpadních vod, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení tvořících vybavení nemovitosti,
- e) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou nemovitosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace nemovitosti,
- f) odvozu komunálního odpadu,
- g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou nemovitosti, zejména z nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

(2) V rámci předmětu své činnosti **může** společenství sjednávat smlouvy, především o

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
- b) pojištění nemovitosti,
- c) nájmu společných částí nemovitosti.

(3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

(4) Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou nemovitosti:

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou nemovitosti (dále jen "příspěvky na správu nemovitosti"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v Čl. IV,
- b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovitosti a k činnosti společenství,
- d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
- f) vedení seznamu členů společenství.

(5) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí nemovitosti (dále jen "služby"), zejména dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny do společných prostor, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
- b) 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,
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

(6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí nemovitosti, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

(7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména:

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů

Čl. IV

Změny společných částí nemovitosti

(1) Společenství dále zajišťuje se souhlasem tříčtvrtinové většiny všech hlasů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí nemovitosti, jimiž se nemění vnitřní uspořádání nemovitosti a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech nemovitosti, zajišťuje společenství rovněž se souhlasem tříčtvrtinové většiny všech hlasů společenství.

Čl. V

Zajištění správy nemovitosti a dalších činností

- (1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou nemovitosti (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 nemovitosti 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 nemovitosti a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto 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 nemovitosti, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo předsedovi společenství všechny písemné materiály o správě nemovitosti a své činnosti,
 - 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 ze zákona a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI

Společná ustanovení

- (1) Orgány společenství jsou:
- a) **shromáždění**,
 - b) **výbor společenství** (dále jen "výbor").
- (2) Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je voleným orgánem společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je ke dni volby starší 18 let, je plně svéprávná a je bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členem voleného orgánu společenství může být i osoba, která není členem společenství – vlastníkem jednotky, není-li vhodný kandidát z řad vlastníků či nájemců jednotek.
- (3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- (4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.

(5) Funkční období členů volených orgánů společenství jsou tři roky; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce.

(6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

(7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

(8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

(9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně.

(10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů většina členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

Čl. VII Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.

(2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru.

(3) Do vylučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o následujících skutečnostech:

a) změna stanov,

b) změna prohlášení o rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám,

c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,

d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě nemovitosti, jakož i celkové výše příspěvků na správu nemovitosti pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,

e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu,

f) způsob rozúčtování cen služeb na jednotky,

g) rozhodování

1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,

2. o změně účelu užívání nemovitosti nebo bytu,

3. o změně podlahové plochy bytu,

4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,

5. o změně podílu na společných částech,

6. o změně v určení společné části sloužící k vylučnému užívání vlastníka jednotky,

7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,

h) udělování předchozího souhlasu

1. k nabytí, zcizení (tj. prodeji) nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, to neplatí při pronájmu sklepní kóje dle č. VIII., odst. 9 písm. b) těchto stanov,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 50.000,- Kč, nebo k jinému nakládání s nimi; schvalování veškerých výdajů, popř. uzavírání smluv s předmětem plnění převyšujícím částku 50.000,- Kč, to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy nemovitosti, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - j) rozhodování v dalších záležitostech určených 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 vlastník, jehož podíl na společných částech je nejvyšší. Svolavatel připravuje též podklady projednání 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 30 dnů od doručení této žádosti.
- (6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
- (7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství. Za doručení se považuje rovněž její vyvěšení na nástěnce v přízemí domu. Pozvánka může být doručena též elektronickou poštou na e-mailovou adresu, kterou společenství u vlastníka eviduje.
- (8) Písemná pozvánka musí být doručena nejméně 14 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání, program jednání shromáždění a místo, kde se členové společenství mohou seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu jednání shromáždění, pokud nejsou připojeny k pozvánce.
- (9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- (10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
- (11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech nemovitosti; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně počet hlasů odpovídající velikosti jejich společnému podílu na společných částech, svá práva vykonávající prostřednictvím společného zástupce, to platí i v případě manželů, mají-li jednotku ve společném jmění manželů.
- (12) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla

shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Ustanovení § 258 a násl. NOZ se použije přiměřeně.

(13) Ke zvolení členů výboru, dále k přijetí usnesení týkající se bodů v čl. VII odst. 3) písm. a), v čl. VII odst. 3) písm. e), v čl. VII písm. f, bod 5 a 6 a k přijetí usnesení o financování nebo o stavebních úpravách společné části nemovitosti s využitím úvěrových zdrojů, je zapotřebí 2/3 hlasů všech členů společenství.

(14) 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 zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(15) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.

(16) Ustanovení odstavců 14 a 15 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.

Čl. VIII Výbor

(1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou nemovitosti a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona 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 písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším místopředsedou výboru a opatřen razítkem společenství. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

(3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. První členy výboru určují tyto stanovy.

Prvními členy výboru jsou:

a) předseda výboru:

Ing. JOSEF HROUDA, dat. nar. 6. února 1963
bytem: Okružní 310, 397 01 Písek - Hradiště

b) místopředseda výboru:

JAROMÍRA HENZLOVÁ, dat. nar. 5. ledna 1956
bytem: Pod Terebkou 1136/11, Nusle, 140 00 Praha 4

c) místopředseda výboru:

GABRIELA VLACHOVÁ, dat. nar. 24. ledna 1973
bytem: Pod Terebkou 1136/11, Nusle, 140 00 Praha 4

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.

(5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za pololetí.

(6) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.

(7) Výbor je schopný usnášení, jsou-li přítomni všichni jeho členové. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

(8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

(9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména

a) zajišťuje uje záležitosti společenství ve věcech správy nemovitosti a dalších činností společenství podle zákona 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 nemovitosti a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek s předmětem plnění nepřevyšujícím částku 50.000,- Kč, dále uzavírá za společenství smlouvy o nájmu společných částí nemovitosti,

c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě nemovitosti a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu nemovitosti,

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 příspěvků na náklady spojené se správou nemovitosti a výši záloh na úhradu za služby,

h) stanovuje výši záloh na úhradu za služby a zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,

j) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle občanského zákoníku a podle těchto stanov

(10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména

a) v souladu s občanským zákoníkem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy s plnění nepřevyšujícím částku 50.000,- Kč,

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,

d) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

e) jménem společenství rozhoduje o výdajích nepřevyšujících částku 50.000,- Kč.

(11) Peněžní limity uvedené v těchto stanovách pro výbor neplatí v případě, jde-li o havarijní stav či o odstranění jeho důsledků nebo o opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo na majetku vlastníků bytových jednotek.

Čl. IX

Předseda společenství

(1) Po skončení funkčního období výboru může shromáždění při současné změně těchto stanov rozhodnout, že funkci výboru bude vykonávat předseda společenství.

Čl. X Kontrolor

(1) Změnou těchto stanov může být zřízen kontrolní orgán společenství, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů.

Čl. XI 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 nebo předsedovi společenství.

Čl. XII Rozhodování ve společenství mimo shromáždění

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání shromáždění.

(2) Mimo případy uvedené v prvním odstavci je výbor oprávněn navrhnout, aby bylo o určitém návrhu rozhodnuto mimo zasedání shromáždění. V takovém případě se návrh doručuje vlastníkům způsobem uvedeným v čl. VII odst. 7 a 8 těchto stanov.

(3) Návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, která nesmí být kratší než patnáct dní.

(4) V návrhu na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění dle odst. 2 musí být rovněž uvedeno, že každý vlastník je oprávněn navrhnout, aby o návrh bylo rozhodováno na zasedání shromáždění. V případě, že se takto vyjádří nadpoloviční hlasů vlastníků jednotek, výbor rozhodne o zrušení návrhu. O zrušení návrhu informuje vlastníky způsobem uvedeným v čl. VII odst. 7 a 8 těchto stanov a zároveň svolá zasedání shromáždění.

(5) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí, doručené nebo vhozené do poštovní schránky společenství, a to nejpozději poslední den lhůty k vyjádření. Den po uplynutí lhůty k vyjádření výbor sečte hlasy a o výsledku sepíše zápis s uvedením počtu hlasů pro návrh, proti návrhu, zdržení se hlasování a případně pro hlasování na zasedání shromáždění dle odst. 4.

(6) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

(7) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, neurčují-li tyto stanovy nebo zákon jinak.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII Vznik členství

(1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství 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 jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků.

(3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech nemovitosti, 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.

Čl. XIV

Práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování, užívání společných částí nemovitosti

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov a má zejména právo:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem a těmito stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování. Člen společenství vlastníků jednotek může být na jednání a hlasování na schůzích shromáždění vlastníků jednotek zastoupen na základě plné moci. Z plné moci musí vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedno nebo na více jednání shromáždění. Ověření podpisů na plné moci není vyžadováno.
- c) volit a být volen do orgánů společenství,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou nemovitosti a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky
- g) užívat byt, který je v jeho vlastnictví, a to včetně jeho místností a příslušenství, včetně prostoru lodžie nebo terasy, je-li tato součástí popisu bytu a včetně vybavení bytu tak, jak je popsáno u každé vymezené jednotky v prohlášení vlastníka, a to i když takový předmět není ve vlastnictví vlastníka jednotky, avšak je užíván ve spojení s bytem např. dle platné nájemní smlouvy (např. elektroměr) či jiného právního důvodu.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu nemovitosti,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - d) řídit se při užívání společných částí nemovitosti, a společných zařízení nemovitosti právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - e) 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 zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech nemovitosti způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
 - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření spotřeby vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - h) umožnit po předchozím vyzvání kteréhokoliv člena výboru společenství přístup do bytu nebo sklepa, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo nemovitosti jako celku; dále pak pokud je nutný přístup do společné části nemovitosti, zejména k uzavěři pro nemovitost nebo k ukazateli spotřeby média do nemovitosti,
 - i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy nemovitosti,
 - j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména:
 - i. nabytí jednotky do vlastnictví,
 - ii. svoji adresu (adresu pro doručování),
 - iii. číslo svého bankovního účtu
 - iv. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 - v. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
 - vi. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body iv. a v.; a
 - vii. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až vi.
- a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- k) předat výboru nebo předsedovi společenství ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.
 - l) písemně oznamovat výboru podstatné stavební úpravy své bytové jednotky, zajistit úklid společných částí nemovitosti vzniklých v souvislosti s úpravou bytové jednotky,
 - m) nerušit ostatní vlastníky nadměrným hlukem či vibracemi, a to zejména v době od 22.00 do 6.00 hod,
 - n) učinit opatření zamezující jakémukoliv znečištění či poškození společných prostor domácími zvířaty, odpadem, kouřem z cigaret nebo jiným zápachem. V případě znečištění nebo poškození společných prostor je vlastník jednotky povinen vše bezodkladně uvést na své náklady do původního stavu,
 - o) umožnit po předchozím vyzvání kteréhokoliv člena výboru společenství instalaci a údržbu zařízení pro měření spotřeby vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot. Jak měřiče tepla, tak i vodoměry pro teplou užitkovou vodu a studenou vodu budou měněny v příslušných termínech společně pro všechny jednotky v domě jedním dodavatelem, který zajistí, že budou všechny vodoměry řádně certifikovány dle příslušných norem a bude u nich garantována správnost naměřených hodnot. Výběr dodavatele vyžaduje souhlas většiny hlasů vlastníků jednotek v domě, počítáno podle spoluvlastnických podílů na společných částech nemovitosti.

Čl. XV

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,
- e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

(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

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu nemovitosti,
úhradu cen služeb

Čl. XVI

Hospodaření společenství při správě nemovitosti a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu nemovitosti, 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) Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména

- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu nemovitosti podle §1180 občanského zákoníku,
- b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu nemovitosti podle §1180 občanského zákoníku,
- c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle §1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle §13 odst.1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,
- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,
- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
- g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek

(3) Příjmem společenství vlastníků jednotek nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků jednotek; jde zejména o tyto příjmy

- a) nájemné z pronájmu společných částí nemovitosti,
- b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a
- c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

(4) Podobnými náklady vlastní správní činnosti společenství se rozumí zejména

- a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,
- b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,

- c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- d) náklady kanceláře společenství, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektriny, je-li samostatně měřena, poštovné, a
- e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy nemovitosti.

(5) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu nemovitosti a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.

(6) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v příslušném zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(7) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.

(8) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech nemovitosti.

(9) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech nemovitosti.

Čl. XVII

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

(1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním. V případě prodlení s úhradou záloh nebo doplatku na náklady na správu budovy je vlastník jednotky povinen uhradit poplatek z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky denně.

(2) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:

- a) náklady na odměňování statutárního orgánu,
- b) náklady na vedení účetnictví,
- c) náklady na vlastní správní činnost,
- d) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
- e) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
- f) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- g) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektriny, je-li samostatně měřena,
- h) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

(3) Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech.

(4) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

Čl. XVIII

Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

(1) Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.

(2) Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.

(3) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období.

(4) Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního účtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

(5) Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle počtu osob v bytě, není-li umožněn odečet, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody
- b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů, jsou-li v nemovitosti komíny,
- c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
- d) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
- e) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
- f) osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob v bytě rozhodných pro rozúčtování.

(6) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za účtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování dle Čl. VII odst. 3 písm. e) a dále dle odst. 2 tohoto článku. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí účtovacího období.

(7) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu nemovitosti předkládá statutární orgán ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevýčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

Čl. XIX

Závěrečná ustanovení stanov

V případech těmito stanovami výslovně neupravených se postupuje podle obecně závazných právních předpisů, zejména podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, zákona č. 67/2013 Sb., v aktuálním znění a nařízení vlády č. 366/2013 Sb., v aktuálním znění.

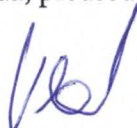
Čl. 8. Závěrečná ustanovení

1. Na základě tohoto prohlášení vlastník požádá, aby příslušný katastrální úřad zapsal vlastnické právo k jednotkám v katastru nemovitostí. Po zápisu jednotek do katastru nemovitostí požádá vlastník o zápis společenství vlastníků jednotek do rejstříku.
2. Vlastník prohlašuje, že je plně svéprávný, a tudíž rovněž k uzavření tohoto prohlášení.
3. Toto prohlášení vlastníka nemovitosti se vyhotovuje ve třech vyhotoveních určených po jednom příslušnému katastrálnímu úřadu s návrhem na povolení vkladu do katastru nemovitostí, po jednom rejstříkovému soudu a jeden zůstane pro potřeby vlastníka. Na dvou vyhotoveních bude ověřena pravost podpisu osob jednajících jménem vlastníka.

V Praze, dne 08.03.2018



Ing. Josef Hrouda, předseda představenstva



Gabriela Vlachová, místopředseda představenstva



Jaromíra Henzlová, místopředseda představenstva

"BYTOVÉ DRUŽSTVO POD TEREBKOU 11",

IČO: 07030886

se sídlem: Praha 4-Nusle, Pod Terebkou 1136/11, PSČ 140 00